

**ERSTBEZUG- perfekte Familienwohnung- 4 Zimmer-  
Ruckerlberg- BESTLAGE**



**Objektnummer: 3933**

**Eine Immobilie von Wohnraumwerk GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ruckerlberggasse 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	116,64 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	180,00 m <sup>2</sup>
Keller:	10,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	949.387,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### MA, MBA Berit Senger

Wohnraumwerk GmbH  
Marschallgasse 17  
8020 Graz

T +43 664 9207379  
H +43 664 9207379

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















# Objektbeschreibung

## Beschreibung

Wohnen am FuÙe des Ruckerlbergs-

**In der Ruckerlberggasse, einer der elegantesten Wohngegenden von Graz, verwirklicht Wohnraumwerk Bauträger ein weiteres architektonisches Highlight!**

Inmitten den Bezirken St. Leonhard und Waltendorf gelegen, entstehen 10 exklusiv ausgestattete Wohneinheiten zwischen 2 und 5 Zimmern mit viel Licht und sonniger südwest-Ausrichtung- die 10 Wohneinheiten sind auf 2 Baukörper aufgeteilt, verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage und 2 Lifte -

**Großzügige Eigengärten, Terrassen und Dachterrassen laden zum anspruchsvollen Genießen ein.**

Gartenmaisonette Wohnung mit 4 Zimmern, 116m<sup>2</sup> Wohnfläche, Eigengarten mit 180m<sup>2</sup>.

Highlights:

- Rundumgarten mit 180m<sup>2</sup>
- Terrasse mit fast 40m<sup>2</sup> überdacht
- Wohn-Essbereich mit über 46m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Balkon im 1. OG mit ca. 10m<sup>2</sup>
- Raumhöhe im EG 2,80 Meter, im 1.OG 2,60 Meter
- Hebeschiebetüre im Wohnbereich
- Flächenbündige Türen gesamte Wohnung
- Elektrische Raffstores gesamte Wohnung
- Kühldecke in beiden GeschoÙen

Zur Wohnung gehören 2 Carport Plätze (ab je Euro 27.000,-) direkt vor dem Haus.

Provisionsfrei direkt vom Bauträger!

**Gebührenbefreiung:**

*keine 1,1% Grundbucheintragungsgebühr\**

*keine 1,2% Pfandrechtseintragungsgebühr\**

*\*auf bis zu max. € 500.000,- des Kaufpreises, aufgrund des von der Regierung beschlossenen Unterstützungspaketes für Eigennutzer, welche die Immobilie entgeltlich erwerben und ihren Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre anmelden.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <300m

Klinik <1.125m

Krankenhaus <1.300m

**Kinder & Schulen**

Schule <275m

Kindergarten <275m

Universität <600m

Höhere Schule <1.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <425m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <650m

**Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <775m

Polizei <325m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <350m

Autobahnanschluss <4.025m

Bahnhof <2.100m

Flughafen <9.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap