

## **Moderne Erstbezugswohnung mit Garten & Doppelcarport!**



**Objektnummer: 5156/12244**

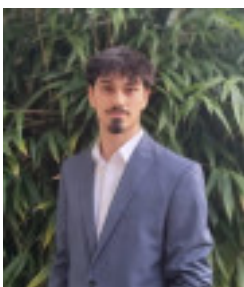
**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8071 Hausmannstätten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Schiaramazza**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Jochen Rindt Weg 2  
8074 Raaba-Grambach









## Objektbeschreibung

Im beliebten Süden von Graz, in Berndorf (Hausmannstätten), befindet sich diese moderne **Neubauwohnung im Erstbezug**, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den großzügigen Außenbereich überzeugt.

Die Wohnung verfügt über rund **70 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und liegt im Erdgeschoss eines Neubauprojekts. Besonders hervorzuheben sind der ca. **63 m<sup>2</sup> große Garten** sowie die ca. **39 m<sup>2</sup> große Terrasse**, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster
- separates WC
- Abstellraum

Die Wohnung wird mittels Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung. Zudem ist jedes Schlafzimmer mit einer separaten Raumregelung zur individuellen Temperatursteuerung ausgestattet. Ein ca. 3 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei fixe Carport-Stellplätze, die komfortables Parken direkt bei der Liegenschaft ermöglichen. Die gesamte Einheit ist barrierefrei ausgeführt und somit auch für alle Lebenssituationen bestens geeignet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter 066499162055.

**Julian Schiaramazza**

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap