

Gratwein-Straßengel! Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, Einbauküche & Solarenergie



JETZT BESICHTIGEN

☎ 0660 / 680 83 10 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/213

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	1981
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,13 m ²
Nutzfläche:	75,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 132,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	199.500,00 €
Betriebskosten:	133,15 €
Heizkosten:	184,80 €
USt.:	49,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

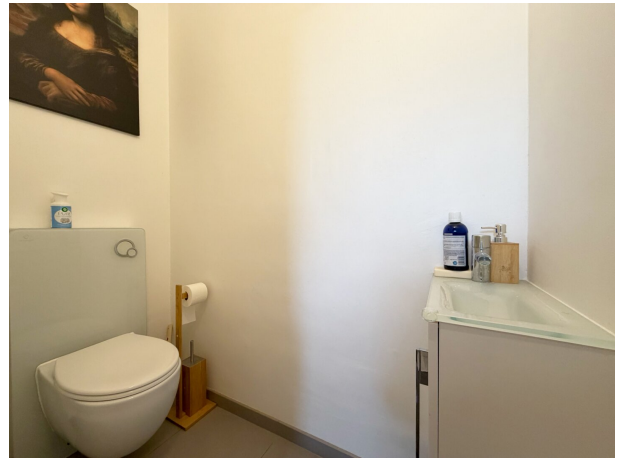
Ihr Ansprechpartner



Alexander Hergel















TRAUMLATZ
IMMOBILIEN GMBH
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

★★★★★
Alexander Hergel
Geschäftsführer
a.hergel@traumplatz-immobilien.at
0660 68 08 310

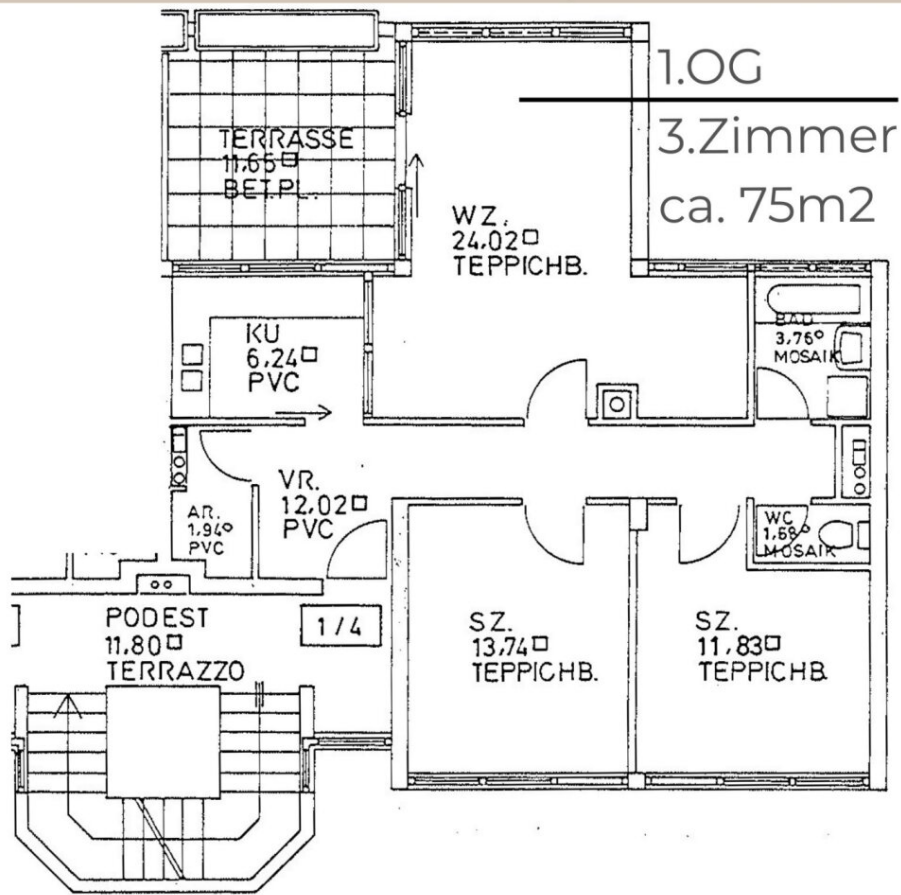
Ich berate Sie gerne!
KOSTENLOS & UNVERBINDLICH

IMMOBILIEN
VERMARKTUNG &
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

*Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.
www.traumplatz-immobilien.at

An advertisement for Traumplatz Immobilien GmbH. It features a man in a blue suit standing in a modern living room. To his right is a smartphone displaying a video of a house interior. The background is a bright, minimalist living room with a sofa and a coffee table. The text includes the company name, contact information for Alexander Hergel, and a QR code.



17St. 17.35/29

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gratwein-Straßengel! Diese charmante und modern renovierte 3-Zimmer-Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung, naturnahes Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder all jene, die Wohnkomfort in angenehmer Umgebung schätzen.

Die ca. 75 m² große Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1981 und überzeugt mit einer hellen Wohnatmosphäre sowie zahlreichen Modernisierungen. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, südlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 12 m² und Markise, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist und zum Entspannen mit schönem Grünblick einlädt.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 75,13 m² Wohn/Nutzfläche
- Helle 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung
- Großzügige Südterrasse mit Markise
- Großer allgemeiner Garten zur Mitbenutzung, ideal für Familien und Kinder
- Moderne Einbauküche mit neuem Küchenboden (2025)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Glasduschwand
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Ca. 15 m² großes Kellerabteil
- Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum vorhanden
- Freie Parkmöglichkeiten direkt beim Bahnhof

- Neue Kalkschutzanlage im Gebäude
- Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Renovierungen in der Wohnung durchgeführt:

- 2019: Steckdosen und Schalter erneuert
- 2021: Badezimmer und WC komplett saniert
- 2021: Neue Planheizkörper von Vogel & Noot
- 2023: Insektenschutzgitter an allen Fenstern
- 2025: Neue Küche inklusive neuem Küchenboden

Die Wohnhausanlage gilt als besonders familienfreundlich und bietet mit dem großzügigen Gemeinschaftsgarten viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen im Grünen und zusätzlich wird die Wohnhausanlage durch eine moderne Solaranlage ergänzt, die künftig für mehr Energieeffizienz und nachhaltigen Wohnkomfort sorgt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ansprechpartner:

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap