

## **Eisteichsiedlung: 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse, Lift und Tiefgarage**



**Objektnummer: 1814/8002032**

**Eine Immobilie von Spiti Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eisteichgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	133,33 €
USt.:	46,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



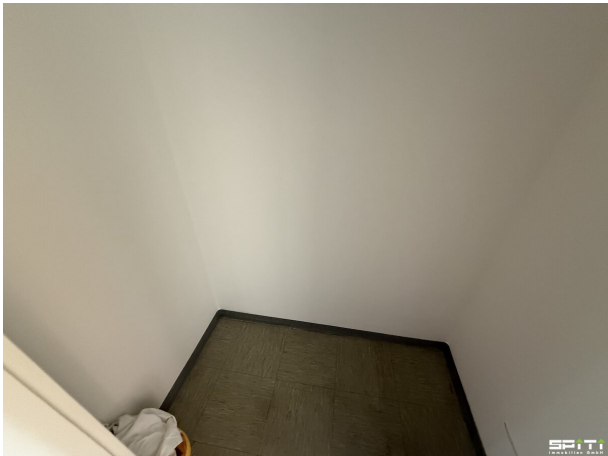
**Andrea Glanz-Raidl**

Spiti Immobilien GmbH

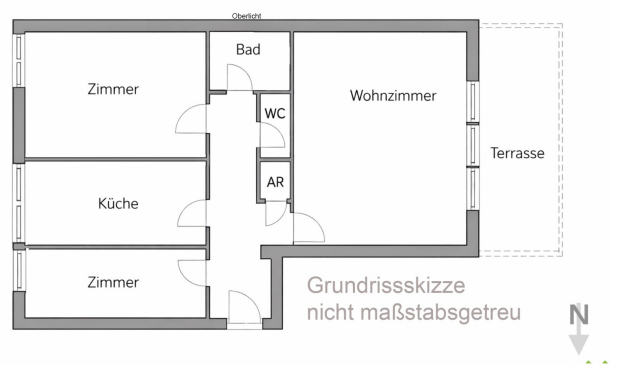
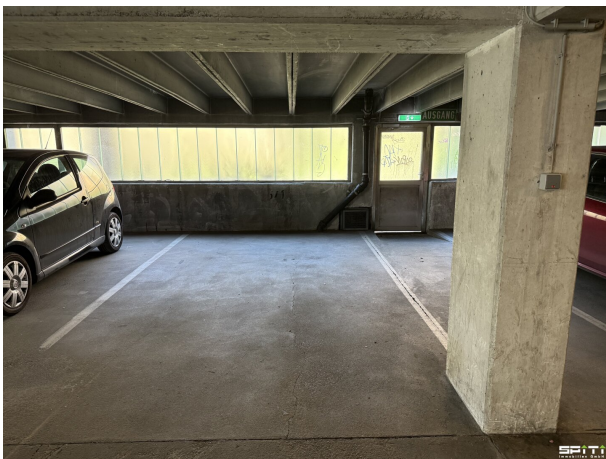


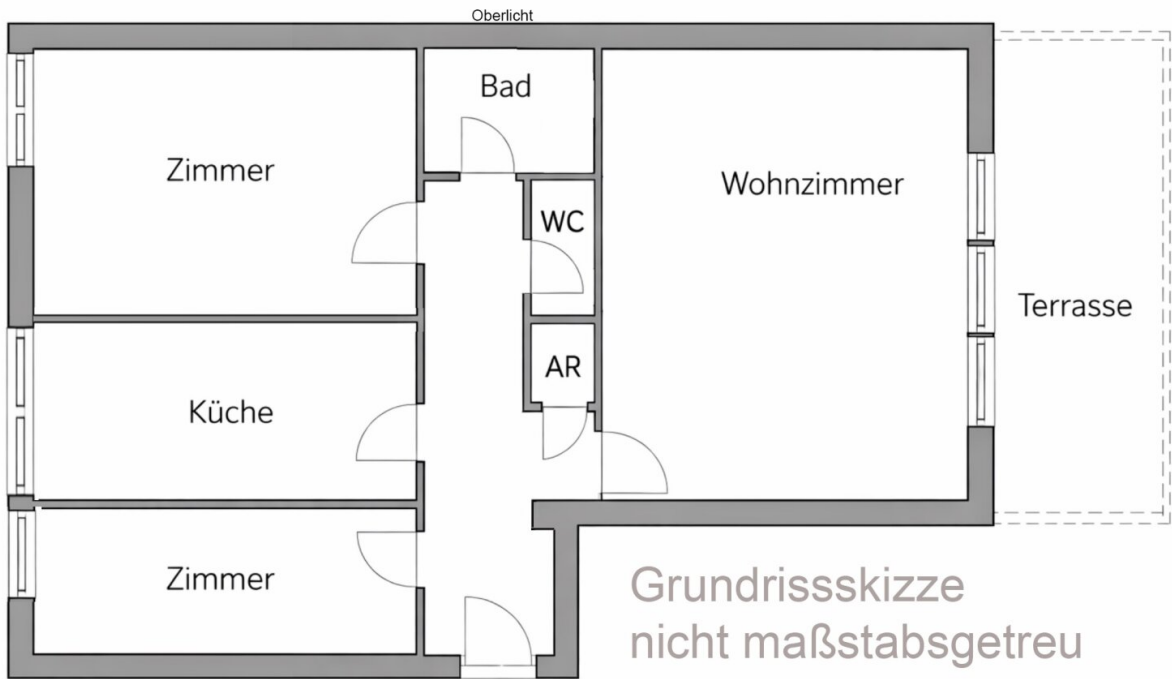












## Objektbeschreibung

In **angenehmer Wohnlage in Graz-Waltendorf (Eisteichsiedlung)** befindet sich diese charmante Wohnung **im 3. und zugleich letzten Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses. Ein **Lift** sorgt für komfortablen Zugang vom Keller bis in die oberste Etage – ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit praktischer Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Die Wohnung überzeugt mit einem gut durchdachten Grundriss und einem besonders wohnlichen Ambiente. Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur **westseitig ausgerichteten Dachterrasse** bietet viel Tageslicht und lädt dazu ein, die Nachmittags- und Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, einen Vorraum, ein WC sowie einen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum im Alltag schafft.

Ein besonderes Highlight ist das **neu sanierte Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche**, das der Wohnung einen zeitgemäßen und hochwertigen Charakter verleiht.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes **Kellerabteil** sowie einen **Tiefgaragenplatz** – ein echter Mehrwert in dieser beliebten Grazer Wohnlage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <3.250m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap