

**4-Zimmer Gartenwohnung inkl. TG-Platz im beliebten
Bezirk Geidorf in Graz**



Objektnummer: 1793/289

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	109,68 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	187,13 m ²
Keller:	10,13 m ²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,04
Kaufpreis:	635.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.789,57 €
Betriebskosten:	288,62 €
Heizkosten:	133,04 €
USt.:	58,07 €
Provisionsangabe:	

22.860,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christoph Friedmann

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

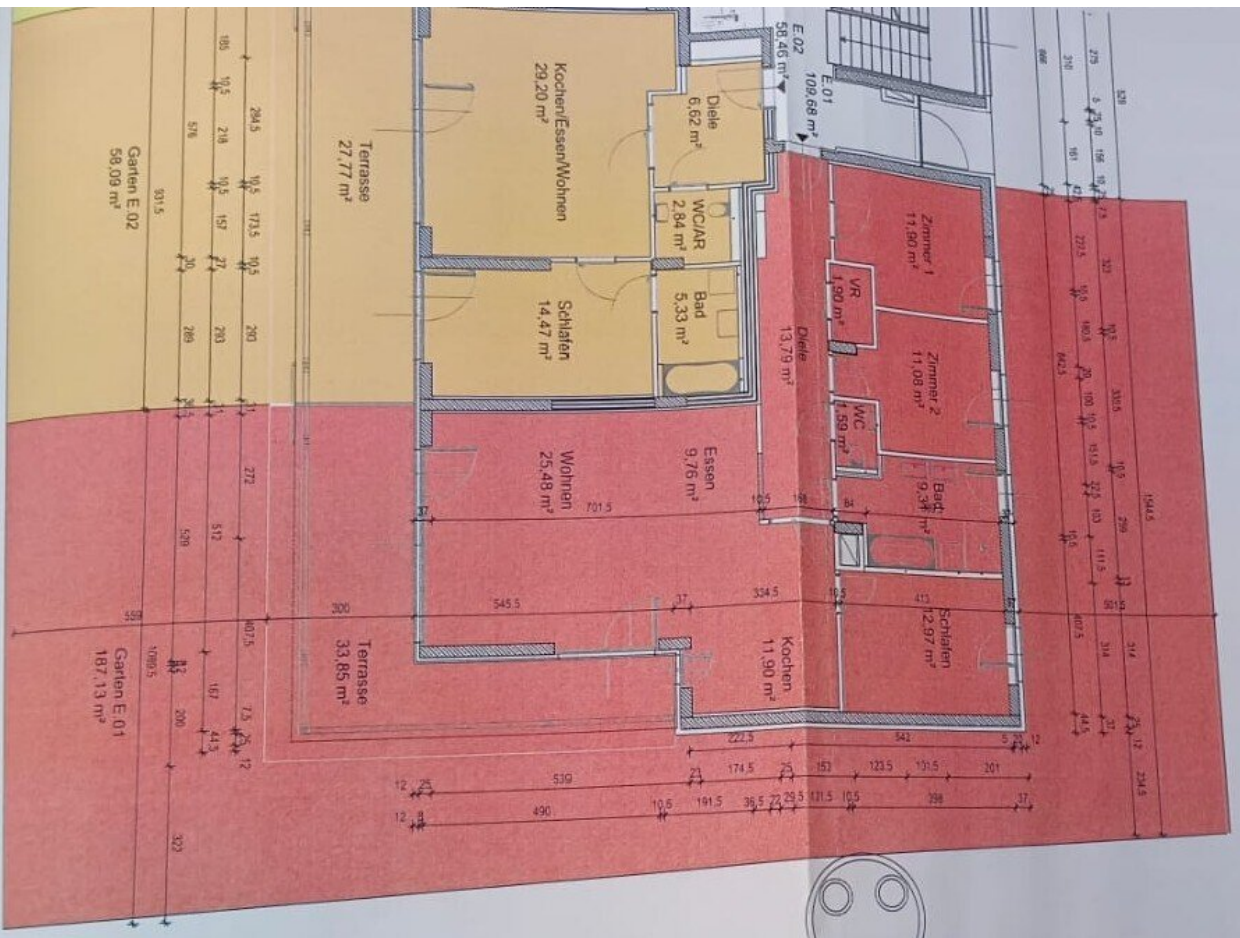
T +43 660 616 77 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 4-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung in Graz Geidorf, die durch die Raumplanung und Lage überzeugt. Die Wohnung befindet sich unweit des Hasnerplatzes in ruhiger Sackstraßenlage.

Die Wohnung beeindruckt durch eine außergewöhnliche **Raumhöhe von 3,45 Metern**, welche den Räumen Großzügigkeit und ein luftiges Wohngefühl verleiht. Insgesamt stehen **drei Schlafzimmer** zur Verfügung, die flexibel als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der offen gestaltete **Wohn-/Ess-/Küchenbereich** bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. **Große Terrassentüren und Fensterflächen im Wohnbereich und in der Küche** sorgen für hervorragende Belichtung und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum. Eine **Glasfront zwischen Vorraum und Wohnbereich** verstärkt zusätzlich den offenen, modernen Charakter und lässt die gesamte Wohnung noch weitläufiger erscheinen.

Das **Badezimmer** ist gut ausgestattet und verfügt über **Dusche, Badewanne, Fenster sowie ein Doppelwaschbecken**. Ein **separates WC** erhöht den Wohnkomfort. Ergänzend stehen ein **praktischer Abstellraum** sowie ein einladender **Vorraum** zur Verfügung, die für eine optimale Alltagsorganisation sorgen.

Die Wohnung wird von einem umlaufenden Eigengarten umgeben, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Besonders hervorzuheben ist die **überdachte Terrasse**, die wetterunabhängige Nutzung ermöglicht und den Wohnraum harmonisch erweitert.

Ein komfortabler Tiefgaragenplatz sowie ein Kellerabteil ergänzen das Wohnungsangebot und erhöhen den Alltagskomfort.

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir Sie auch im Bereich der Finanzierung und stehen Ihnen hierfür jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap