

**TOP LAGE I BEZIRK GEIDORF I TIEFGARAGEN  
STELLPLATZ I 3 ZIMMER I HOCHPARTERRE I RUHELAGE  
I PROJEKT WOHNEN**



**Objektnummer: 38451**

**Eine Immobilie von PW Projekt Wohnen Immobilienvermittlung  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carnerigasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,23 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,14 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	199.900,00 €
Betriebskosten:	205,83 €
Heizkosten:	117,03 €
USt.:	43,99 €
Infos zu Preis:	

TG Stellplatz Nr. 34 zusätzlich EUR 19.000.-

### Provisionsangabe:

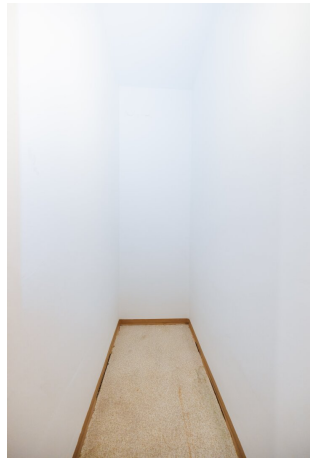
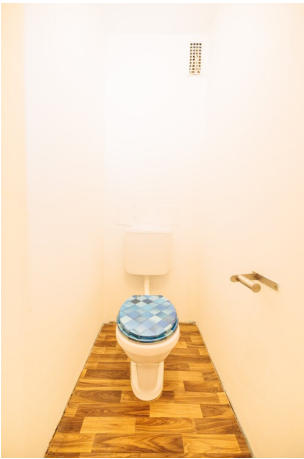
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

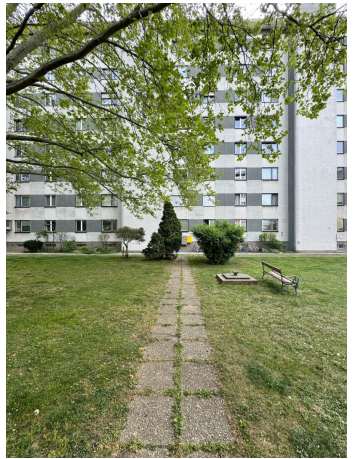
## Ihr Ansprechpartner

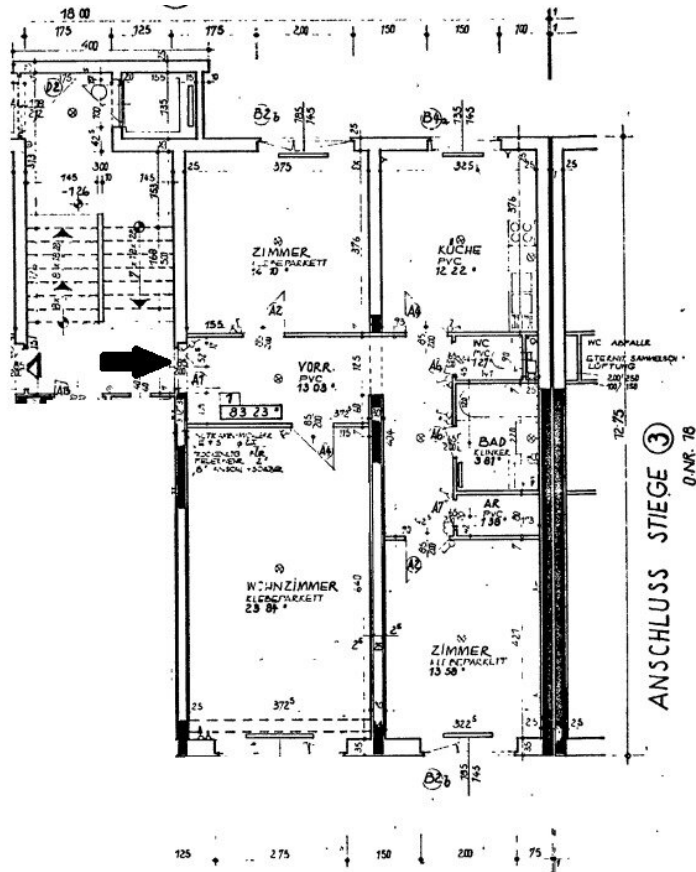












Adresse:

8010 Graz  
 Carnerigasse 14, 16  
 Obj.Nr.: 866

Wohnung:

**Carnerigasse 16**  
**Stiege/Geschoss:**  
**02/EG**  
**TOP 1**

Flächen:

Wohnnutzfläche		m²
Loggia		m²
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>83.00</b>	<b>m²</b>
Balkon		m²
Terrasse		m²
Mietergarten	0.00	m²

# Objektbeschreibung

## Ankommen in Geidorf: Helle 3 Zimmer Wohnung im Hochparterre!

- **Top-Lage in 8010 Graz-Geidorf – Carnerigasse 16**

Eine der gefragtesten Grazer Wohngegenden: urban, hochwertig und alltagstauglich. Nahversorgung, Öffis und das Grazer Stadtleben sind schnell erreichbar – bei gleichzeitig angenehm wohnlichem Umfeld.

- **83,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre – ideal geschnitten & komfortabel erreichbar**

Die Wohnung liegt im Hochparterre einer sehr gepflegten Wohnanlage und ist dadurch angenehm erreichbar – zusätzlich sorgt der Personenlift für extra Komfort im Alltag.

- **Drei separat begehbbare Zimmer – flexibel für jede Lebensphase**

Alle 3 Zimmer sind extra begehbar und vielseitig nutzbar: als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das schafft Privatsphäre und macht den Grundriss besonders wertvoll.

- **Helle, freundliche Atmosphäre dank vieler Fenster**

Durch die großzügigen Fensterflächen wirkt die Wohnung tagsüber lichtdurchflutet, sonnig und einladend – ein Wohngefühl, das man sofort spürt.

- **Separate Küche mit Fenster – freie Planung Ihrer Traumküche**

Die Küche ist extra begehbar und verfügt über ein Fenster. Da keine Einbauküche vorhanden ist, können Sie Ihre Traumküche ganz nach eigenen Vorstellungen gestalten – ohne Kompromisse.

- **Praktische Nebenräume: Bad mit Wanne + separates WC + Abstellraum**

Das Badezimmer ist gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates WC und einen extra begehbbaren Abstellraum – ideal für Ordnung und Stauraum.

- **Fix dabei: Kellerabteil (5,14 m<sup>2</sup>) + Stellplatz um € 19.000,-**

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit 5,14 m<sup>2</sup>. Zusätzlich ist ein TG Stellplatz um € 19.000,- zu erwerben – ein starkes Argument in Geidorf.

**Willkommen in einer der beliebtesten Wohnlagen von Graz: Diese attraktive 3 Zimmer Wohnung befindet sich in der Carnerigasse 16, 8010 Graz und überzeugt durch einen sehr durchdachten Grundriss, ein helles Wohngefühl und eine Ausstattung, die im Alltag wirklich zählt.**

Die Wohnung umfasst 83,23m<sup>2</sup> und liegt als Top 1 im Hochparterre einer sehr gepflegten, kinderfreundlichen Wohnanlage aus dem Jahr 1976. Der Zugang ist angenehm, und ein Personenlift bietet zusätzlichen Komfort.

Beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, von dem aus sämtliche Räume separat begehbar sind. Die drei Zimmer lassen sich vielseitig nutzen – ob als Wohn, Schlaf und Kinderzimmer oder mit zusätzlichem Arbeitsbereich fürs Homeoffice. Die Böden sind je nach Raum mit Laminat- und Parkettboden ausgestattet, und dank der vielen Fenster präsentiert sich die Wohnung hell und freundlich.

Die Küche ist extra begehbar, verfügt über ein Fenster und bietet einen besonderen Vorteil: Da keine Einbauküche vorhanden ist, können Sie Ihre Küche ohne Kompromisse nach Ihren eigenen Vorstellungen planen – modern, klassisch oder designorientiert.

Das Badezimmer ist gefliest und mit Badewanne, Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC sowie ein Abstellraum runden die Alltagsauglichkeit perfekt ab. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Für zusätzlichen Stauraum steht ein Kellerabteil mit 5,14 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zusätzlich ist ein TG Stellplatz um € 19.000,- zu erwerben – ein echter Mehrwert in dieser begehrten Wohnlage.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese charmante Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vorstellen zu dürfen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <25m

Apotheke <375m

Klinik <875m

Krankenhaus <875m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <425m

Universität <425m

Höhere Schule <625m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <1.975m

### **Sonstige**

Geldautomat <450m

Bank <450m

Post <400m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.375m

Autobahnanschluss <5.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap