Luxuriöse 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 202 m² Privatgarten, zwei optionalen Tiefgaragenplätzen und Swimmingpool-Potenzial



Objektnummer: 7191/286

Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,81 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Garten:	202,11 m²
Keller:	3,47 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	590.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.039,73 €
Betriebskosten:	209,79 €
Heizkosten:	33,00 €
USt.:	34,43 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







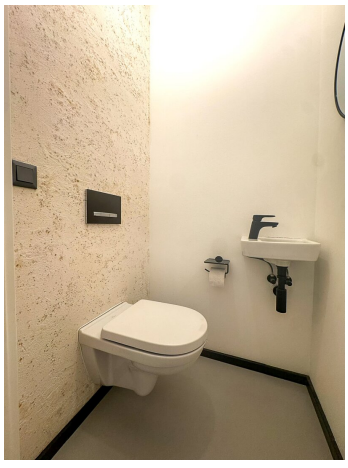






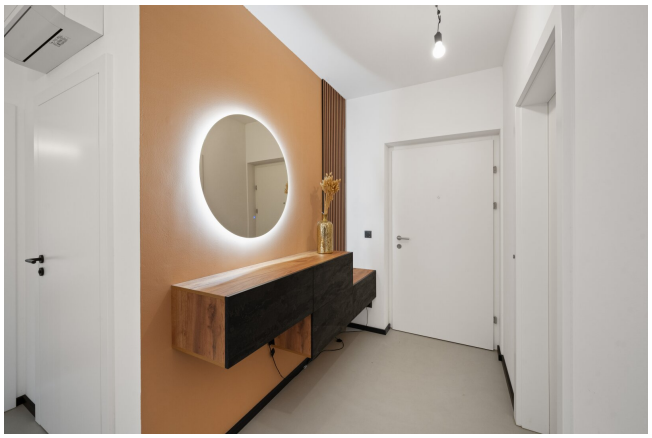


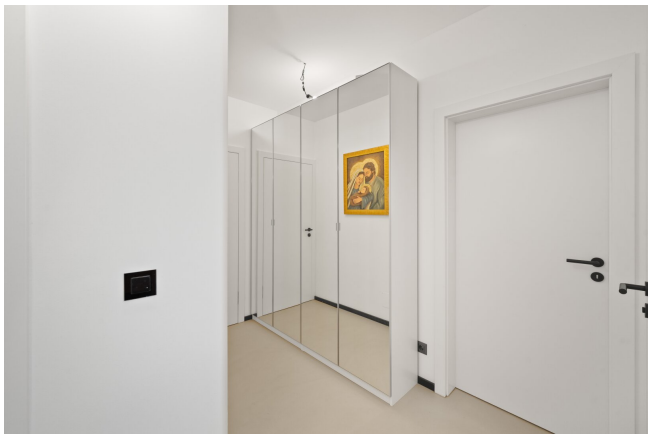







ATANASOV
TOP 1



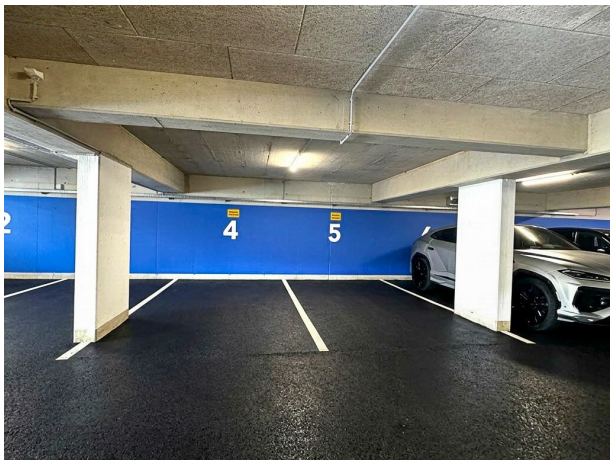









Gestaltungsvorschlag KI erstellt


4
5



Objektbeschreibung

Diese exklusive **3-Zimmer-Gartenwohnung** vereint stilvolle Architektur, erstklassige Ausstattung und ein außergewöhnliches Platzangebot zu einem Wohnkonzept der besonderen Art. In einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage im beliebten **Grazer Bezirk Puntigam** gelegen, genießen Sie hier höchsten Wohnkomfort in Kombination mit einem **beeindruckenden Außenbereich** und der Möglichkeit, Ihren Traum vom eigenen Swimmingpool zu verwirklichen.

Durchdachte Raumaufteilung & Exklusive Ausstattung

Schon beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer **großzügigen, durchdachten Raumaufteilung** und einer einladenden Atmosphäre. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen ein **helles, freundliches Ambiente**. Hochwertige Außenjalousien an allen Fenstern und Terrassentüren sorgen dabei für optimalen **Sonnen- und Sichtschutz**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit einer **exklusiven Miele-Einbauküche**. Die elegante Kochinsel mit integriertem Dunstabzug, **edle schwarze Oberflächen** sowie die **hochwertige Holzoptik** verleihen der Küche einen modernen und zeitlosen Charakter. Dank der speziellen **Anti-Fingerprint-Beschichtung** bleibt die Oberfläche dauerhaft gepflegt. Zur luxuriösen Ausstattung zählen außerdem ein **Smart-Kühlschrank** mit Wasser- und Eiswürfelspender sowie ein stilvoll i**ntegrierter Weinschrank**.

Der private Wohnbereich bietet ein harmonisches Raumkonzept. Das **großzügige Schlafzimmer** verfügt über einen **direkten Zugang zur Terrasse** und bietet zusätzlich ausreichend Platz für einen Homeoffice-Bereich oder eine gemütliche Leseecke. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und lässt sich ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen gestalten.

Ein praktischer Abstellraum neben der Küche mit maßgefertigten Holzregalen bietet viel Stauraum für Haushaltsutensilien. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil. Direkt vor der Eingangsbereich der Wohnung befindet sich zudem ein weiterer Raum, der sich hervorragend als Garderobe, Schuhraum oder zusätzlicher Lagerbereich nutzen lässt.

Für ein angenehmes Wohnklima während des gesamten Jahres sorgen eine **komfortable Fußbodenheizung** sowie eine **moderne Toshiba-Klimaanlage** der neuesten Generation. Die ausgezeichnete **Energieeffizienzklasse A+** trägt zusätzlich zu **niedrigen Betriebskosten** bei.

Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Außenbereich. Die rund **85 m² große, teilweise überdachte Terrasse** erweitert den Wohnraum ins Freie und führt direkt in den **über**

200 m² großen Privatgarten. Dieser wurde erweitert und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten wie liebevoll angelegten Grünflächen bis hin zum eigenen Swimmingpool. Auf Wunsch kann der Kontakt zu einer erfahrenen Fachfirma aus Graz hergestellt werden (mögliche Ausführung - siehe Gestaltungsvorschlag Pool). **Stromanschlüsse im Außenbereich** ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer Sommerküche oder weiterer komfortabler Ausstattungsdetails.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch **zwei optionale Tiefgaragenstellplätze** zu je € 25.000. Die Wohnung präsentiert sich in einem **ausgezeichneten Zustand** und **kann sofort** ohne weitere Investitionen **bezogen werden**.

Ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur

Die verkehrsruhige Lage der Wohnung im beliebten Grazer Stadtbezirk Puntigam verbindet angenehme Ruhe mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie öffentlichen Verkehrsmitteln.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermarkt – ca. **450 m**
- Apotheke – ca. **500 m**
- Ärzte – ca. **500 m**
- Shopping City Seiersberg – ca. **3,5 km**
- Kindergarten – ca. **700 m**
- Volksschule – ca. **850 m**
- Bank – ca. **700 m**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle – **120 m**

- Straßenbahnhaltestelle Graz Puntigam (Linie 5) – **900 m**

- Bahnhof Graz Puntigam – **900 m**

Die **Grazer Innenstadt** erreichen Sie mit dem Auto in rund **10 Minuten**, ebenso besteht eine ausgezeichnete Anbindung an die **Südautobahn (A2)**.

Highlights auf einen Blick

- **Exklusive Wohnanlage** mit nur vier Geschoßen und wenigen Einheiten

- Ca. 83 m² durchdachter **3-Zimmer-Grundriss** mit Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer

- Großzügige, **teilweise überdachte Terrasse mit ca. 85 m²**

- Eigener **Garten mit 202,11 m²**, ausreichend Platz für Feste oder einen Swimmingpool

- **Zwei optionale Tiefgaragenstellplätze** zu je € 25.000,-

- **Fußbodenheizung** und **Klimaanlage** für ganzjährigen Wohnkomfort

- **Außenjalousien** an allen Fenstern und der Terrassentüre

- **Bad und WC getrennt** sowie zusätzlicher **Abstellraum und Kellerabteil**

- **Große Fensterflächen** für lichtdurchflutete Räume

- **Gesamtenergieeffizienzklasse A+**

- **Sofort beziehbar**

- Verkehrsruhige Lage in **Graz-Puntigam** mit hervorragender Infrastruktur und **Autobahnanschluss in ca. 10 Minuten**

Werden Sie Teil dieser exklusiven Adresse

Eine Wohnung mit diesem Zuschnitt, diesem Garten und dieser Lage kommt selten auf den Markt. Vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den außergewöhnlichen Qualitäten dieses Anwesens. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beraten Sie gerne individuell zu allen weiteren Details.

Ihre Ansprechpartner **Robert Holzmann, dipl. IM** unter **+43 664 999 60 996** oder per E-Mail an r.holzmann@hillinger-immobilien.at und Pia Atanasova BSc. unter **+43 664 381 07 53** oder an pia.atanasova@hillinger-finanzieren.at stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Rufen Sie einfach an oder senden Sie Ihre Anfrage, wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Profitieren Sie von unserer 22 jährigen Expertise in Wien, Niederösterreich und dem Burgenland. Wir erstellen Ihnen eine **kostenfreie und unverbindliche Marktbewertung** Ihrer Immobilie!

Fundiert, diskret und auf Basis **aktueller** tatsächlich bezahlter Preise.

Rufen Sie unverbindlich an! Wir schätzen Ihre Immobilie binnen 24 Stunden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap