

## **Traumhafte Gartenwohnung in erstklassige Grazer Stadtlage - Stiftingtal**



**Objektnummer: 2379/63**

**Eine Immobilie von PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Adresse         | Stiftingtalstraße |
| Art:            | Wohnung           |
| Land:           | Österreich        |
| PLZ/Ort:        | 8010 Graz         |
| Zustand:        | Neuwertig         |
| Alter:          | Neubau            |
| Wohnfläche:     | 75,00 m²          |
| Zimmer:         | 3                 |
| Bäder:          | 1                 |
| WC:             | 1                 |
| Terrassen:      | 1                 |
| Garten:         | 108,10 m²         |
| Kaufpreis:      | 402.500,00 €      |
| Kaufpreis / m²: | 5.366,67 €        |
| Betriebskosten: | 150,49 €          |
| USt.:           | 15,05 €           |

## Ihr Ansprechpartner

**Bmst. Dipl. Ing. Robert Pauschenwein**

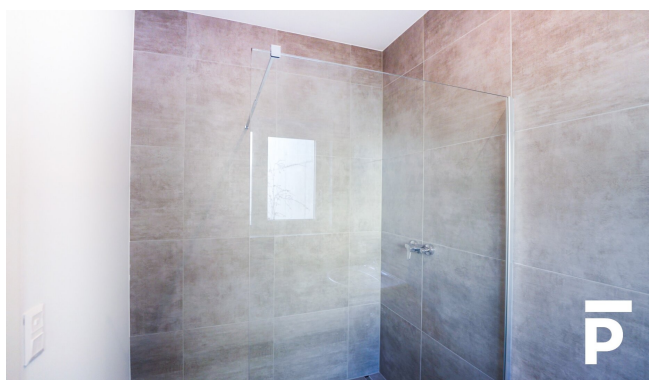
PAUSCHENWEIN immobilien GmbH & Co KG  
Sankt Stefan Ob Stainz 16  
8511 Sankt Stefan ob Stainz

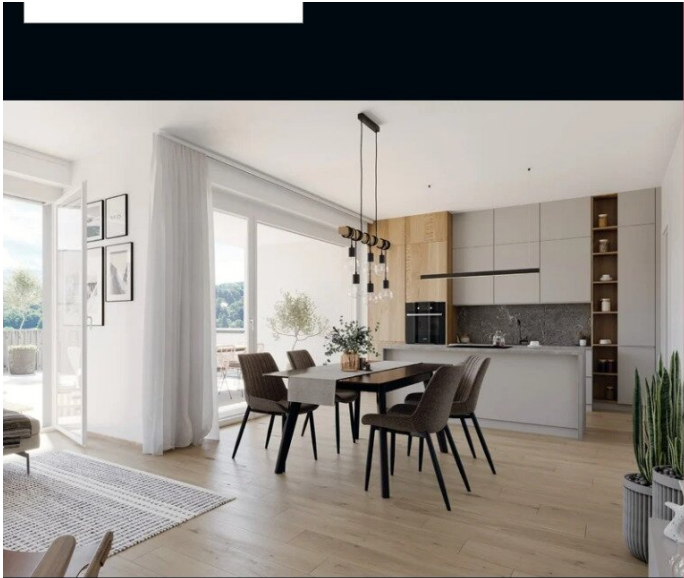
T +43 3136 20990

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







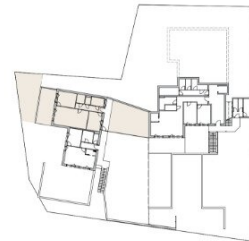


## TOP B02



### WOHNUNG B02 75,0 M2

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Vorraum             | 7,5 m²  |
| Abstellraum         | 3,6 m²  |
| Bad                 | 5,5 m²  |
| Speis               | 3,4 m²  |
| Kochen/essen/wohnen | 30,6 m² |
| Zimmer_1            | 13,6 m² |
| Zimmer_2            | 12,3 m² |
| Terrasse            | 26,0 m² |
| Garten_1            | 52,7 m² |
| Garten_2            | 55,4 m² |



**P**

## Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse und zwei Gärten – Ihr Traumzu Hause in Graz!

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt – eine perfekte Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigen Außenbereichen und einer idealen Lage. Mit 3 hellen Zimmern, einer wunderschönen Terrasse von ca. 26 m<sup>2</sup> sowie zwei Gärten mit insgesamt ca. 108 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie der ideale Rückzugsort für all jene, die auf der Suche nach einem besonderen Wohngefühl in Graz sind.

Die Wohnung befindet sich in einem Ziegelmassivbau, der für seine hervorragenden Dämmwerte und langfristige Werthaltigkeit bekannt ist. Sie verbindet modernste Bauweise mit einem durchdachten Grundriss, der sowohl für Singles und Paare als auch für kleine Familien bestens geeignet ist.

### Highlights:

- **Großzügige Wohnfläche** von ca. 75 m<sup>2</sup> – perfekt aufgeteilt für komfortables Wohnen.
- **3 helle, gut geschnittene Zimmer** – ideales Raumkonzept für individuelle Nutzung als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.
- **Wunderschöne Terrasse** mit ca. 26 m<sup>2</sup> – perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder zum Sonnenbaden.
- **Zwei Gärten** mit insgesamt ca. 108 m<sup>2</sup> – bieten viel Platz für Gartenliebhaber, Kinder zum Spielen oder zum Anlegen eines eigenen kleinen Paradieses.
- **Ziegelmassivbauweise** – garantiert hohe Qualität, hervorragende Wärmedämmung und niedrige Energiekosten.
- **Ein Tiefgaragenstellplatz** kann zusätzlich gemietet werden (€ 100, - monatlich) – Ihr Fahrzeug ist sicher und geschützt vor Witterungseinflüssen untergebracht.
- **Ruhe und Natur** direkt vor der Tür – Die Wohnung befindet sich in einer grünen, ruhigen Lage, ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

- **Hervorragende Verkehrsanbindung** – In kurzer Zeit erreichen Sie das Stadtzentrum und wichtige Verkehrsknotenpunkte, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.
- **Exzellente Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Universitäten, Ärzte und Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe.

Für mehr Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <1.250m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.750m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap