Helle 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Eckbalkon in einer modernen Wohnanlage in Graz-Puntigam



Küche

Objektnummer: 7314/714

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz,17.Bez.:Puntigam
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,62 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,27 m²
Heizwärmebedarf:	C 74,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	244.000,00 €
Betriebskosten:	174,05 €
Heizkosten:	105,00 €
USt.:	34,41 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilien GmbH







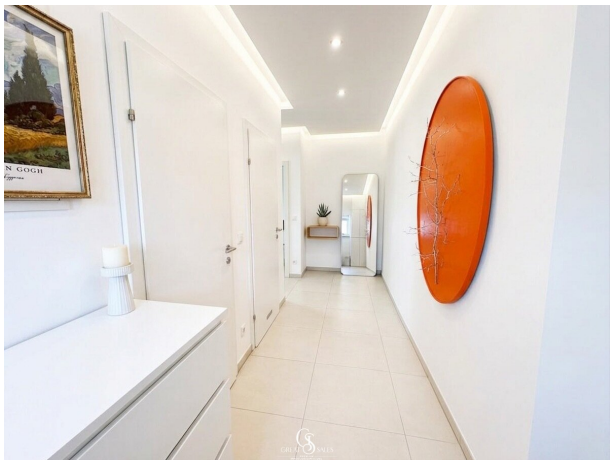























16
RPH 137
RPH 85
ELEKTRISCHER TÜRÖFFNER BEI WET
WET
RPH 127
2J
CA 67,80
K
F:5,20m²
W
F:21,23m²
D
F:9,06m²
AN
F:0,90m²
WTW
Z1
F:15,42m²
AW-1
B
F:4,59m²
WC
F:2,04m²
K
F:12,66m²
W
F:23,09m²
BKo
F:13,10m²
BK
F:14,55m²
BKD
F:14,55m²
RK

Objektbeschreibung

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich im **2. Obergeschoss einer kleinen, gepflegten Neubau-Wohnanlage** in einer Seitengasse von Graz-Puntigam. Das Gebäude überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten sowie einen Lift, mit dem die Wohnung komfortabel und barrierefrei erreichbar ist.

Auf rund **70 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterflächen, die offene Gestaltung und die südliche Ausrichtung sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die rund **20 m² große, überdachte Terrasse**, die sich über die Ecke der Wohnung erstreckt und von zwei Seiten aus zugänglich ist. Durch die geschützte Lage, bietet der Außenbereich ein angenehmes Maß an Privatsphäre und viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für eine Lounge, einen Essplatz, Sonnenliegen und Pflanzen.

Wohn- und Essbereich

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier finden sowohl eine gemütliche Wohnlandschaft als auch ein großer Esstisch problemlos Platz.

Die moderne Küchenzeile ist mit den erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Eine zusätzliche Arbeitsfläche beziehungsweise Küchenerweiterung kann gegen eine geringe Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

Schlafzimmer

Das separat begehbare und sehr großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett, einen großzügigen Kleiderschrank und weitere Möbel. Die klare Raumgestaltung ermöglicht eine individuelle und komfortable Einrichtung.

Badezimmer

Das helle Badezimmer verfügt über ein Fenster und kann dadurch natürlich belüftet werden. Es ist mit einer Badewanne, einem großzügigen Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Separates WC

Das WC ist räumlich vom Badezimmer getrennt und sorgt dadurch für zusätzlichen Komfort.

Vorraum

Der geräumige und freundliche Vorraum verbindet sämtliche Räume der Wohnung. Er bietet ausreichend Platz für eine Garderobe sowie zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Die Wohnung ist durchgehend mit hochwertigem **Feinsteinzeugboden** ausgestattet. Eine moderne **Fußbodenheizung** sorgt in allen Räumen für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung. Sämtliche Fensterflächen sind mit Raffstores ausgestattet.

Die hellen Oberflächen, die großen Fenster und die zeitgemäße Ausstattung verleihen der Wohnung ein modernes und zugleich wohnliches Erscheinungsbild.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit offener Küchenzeile
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Rund 20 m² große, südseitig ausgerichtete Terrasse
- Kellerabteil

Die Highlights auf einen Blick

- Rund 70 m² Wohnfläche
- 2. Obergeschoss mit Lift

- Kleinere und überschaubare Wohnanlage
- Ruhige Lage in einer Seitengasse
- Rund 20 m² große, überdachte Terrasse
- Südliche Ausrichtung
- Terrasse von zwei Seiten zugänglich
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Küchenzeile inklusive Elektrogeräten
- Zusätzliche Arbeitsfläche gegen geringe Ablöse vom Vormieter
- Feinsteinzeugboden
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Eigenes Kellerabteil

- Tiefgaragenparkplatz optional verfügbar

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap