

Neuwertige 3 Zimmer Traumwohnung mit sehr großer Terrasse



Objektnummer: 1576/188

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,00 m ²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	320.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

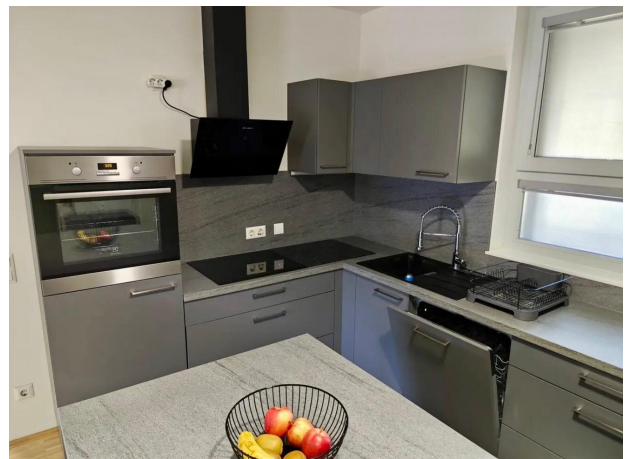
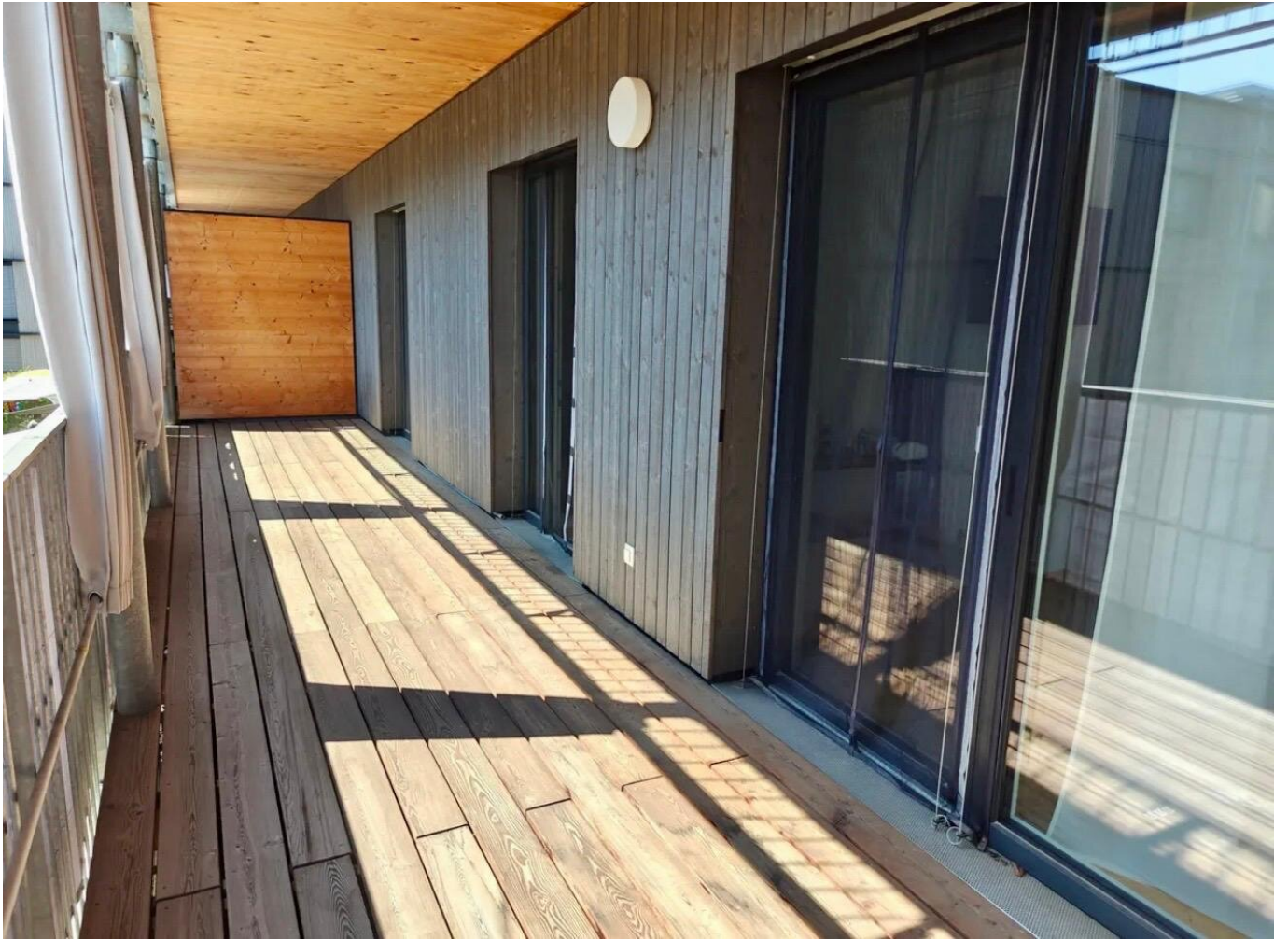
Ihr Ansprechpartner

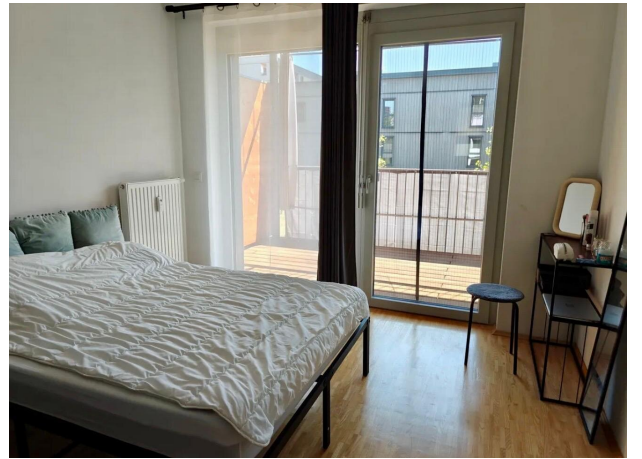
Leon Huebl

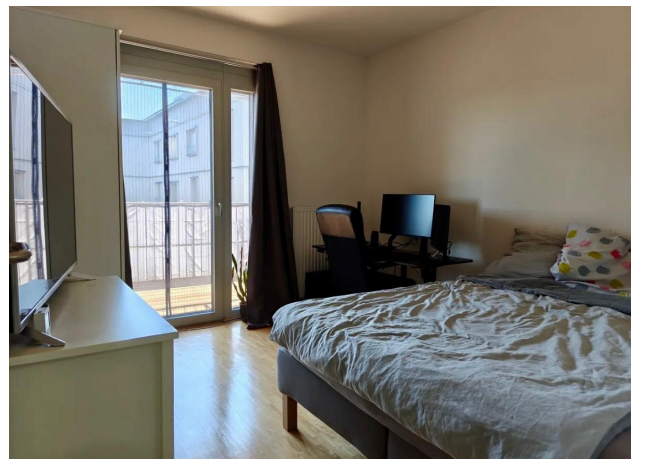
WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

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









Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Balkon, hochwertiger Ausstattung und flexibler Raumaufteilung in beliebter Lage von Graz-Reininghaus.

Diese neuwertige Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung, drei getrennt begehbare Zimmer und einen außergewöhnlich großen Balkon mit rund 22 m²**. Die Wohnung wurde 2020 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand.

Besonders interessant ist die flexible Nutzung der Räume: Die derzeitige Aufteilung ermöglicht **drei getrennt begehbare Zimmer** und eignet sich dadurch sowohl für Familien als auch für Paare, Wohnen und Arbeiten oder eine WG.

Highlights auf einen Blick

- ca. **69 m² Wohnfläche**
- **3 getrennt begehbare Zimmer**
- ca. **21,83 m² großer Balkon**
- Baujahr **2020**
-

2. Obergeschoss

- hochwertige **Einbauküche mit Kücheninsel**
- modernes Badezimmer

- **Waschmaschine und Trockner bereits vorhanden**
- separates WC
- hochwertiger Holzfeinboden
- Fernwärme mit Radiatoren
- barrierefreies Gebäude
- Personenaufzug
- Kellerabteil mit ca. **5,65 m²**
- Abstellraum
- Fahrradabstellraum
- vorhandene Möbel werden **mitübergeben**
- Highspeed-Internetanschluss in jedem Zimmer
- sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine großzügige und vielseitig nutzbare Raumaufteilung:

Wohn-/Küchenbereich: ca. 25,72 m²

Zimmer 2: ca. 12,21 m²

Zimmer 3: ca. 11,09 m²

Badezimmer: ca. 6,55 m²

Separates WC: ca. 2,05 m²

Vorraum: ca. 9,04 m²

Abstellraum: ca. 2,32 m²

Dazu kommt der **großzügige Balkon mit ca. 21,83 m²**, der den Wohnbereich ideal erweitert.

Die besondere Raumaufteilung ermöglicht es, einen Teil des Wohn-/Küchenbereichs als **drittes separat begehbares Zimmer** zu nutzen. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Hochwertige Ausstattung

Die moderne Küche bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über eine großzügige Kücheninsel sowie:

- Induktionskochfeld
- Backofen
- Geschirrspüler
- Dunstabzugshaube
- Kühlschrank
- Untertisch-Boiler

Das moderne Badezimmer ist bereits mit **Waschmaschine und Trockner** ausgestattet. Das

WC ist separat ausgeführt.

Die vorhandene Möblierung wird mitübergeben und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug.

Für eine optimale digitale Infrastruktur befindet sich in **jedem Zimmer ein Highspeed-Internetanschluss**. Über Magenta Glasfaser sind Geschwindigkeiten von bis zu 2 Gbit/s möglich.

Großer Balkon mit rund 22 m²

Ein besonderes Highlight ist der außergewöhnlich großzügige Balkon mit ca. **21,83 m²**.

Der Balkon verfügt über **Stromanschluss, Beleuchtung und Jalousien** und bietet damit zusätzlichen Wohnraum im Freien – ideal zum Entspannen, Essen, Arbeiten oder für gesellige Abende.

Keller & weitere Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. **5,65 m²**, inklusive Strom und Beleuchtung.

Das Gebäude verfügt außerdem über:

- Personenaufzug
- barrierefreien Zugang
- allgemeinen Fahrradabstellraum
- begrünte Außenbereiche
- Innenhof mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten

Lage – Graz-Reininghaus

Die Wohnung befindet sich in der **Maria-Pachleitner-Straße 47** im modernen Stadtteil **Reininghaus**.

Reininghaus verbindet modernes Wohnen mit einer grünen, familienfreundlichen Umgebung und einer sehr guten Infrastruktur.

Direkt in der Wohnanlage befinden sich unter anderem:

- Kindergarten
- Physiotherapie
- Freizeitassistenten
- Tanzschule
- begrünter Innenhof
- Kinderspielplatz
- Fußballplatz
- Basketballplatz
- Tischtennisplatz

Für den täglichen Bedarf sind **Spar und Billa** fußläufig erreichbar. Auch ein **Clever Fit Fitnessstudio** sowie Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung ist das Grazer Stadtzentrum bequem erreichbar.

Parkmöglichkeiten

Direkt bei der Anlage stehen Besucherparkplätze mit **E-Ladestationen** zur Verfügung.

Zusätzlich befinden sich in den umliegenden Seitenstraßen zahlreiche Parkmöglichkeiten.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Energie & Heizung

- Fernwärme
- Radiatoren
- HWB: **23,81 kWh/m²/Jahr**
- Energieklasse HWB: **A**
- fGEE: **0,62**
- Energieklasse fGEE: **A+**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap