Exklusive, teilmöblierte 3-Zimmer-Wohnung in Graz – Hochwertige Ausstattung, Daikin-Klimaanlage & Balkon



Objektnummer: 2440/41

Eine Immobilie von ARIS Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,33 m²
Nutzfläche:	87,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	165,57 €
Heizkosten:	42,49 €
USt.:	25,06 €

Infos zu Preis:

Ein großer Tiefgaragenparkplatz mit Platz für Auto und Motorrad kann für 20.000€ erworben werden!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Romina Reisinger

ARIS Immobilientreuhand GmbH
Heinrichstraße 112








hyper
Fresh
NoFrost


hyper
Fresh





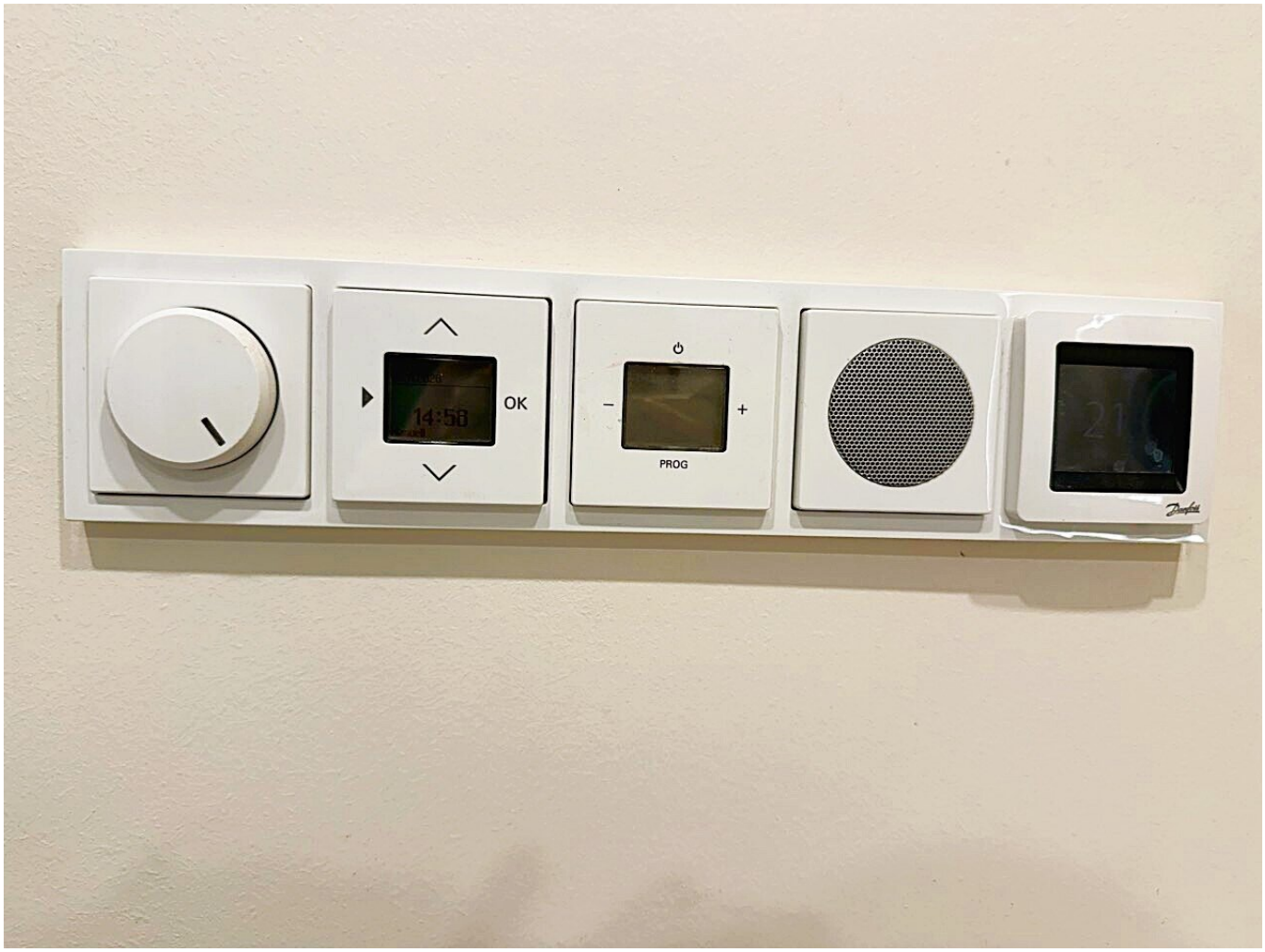





DAIKIN


Vaillant




14:58
OK
PROG







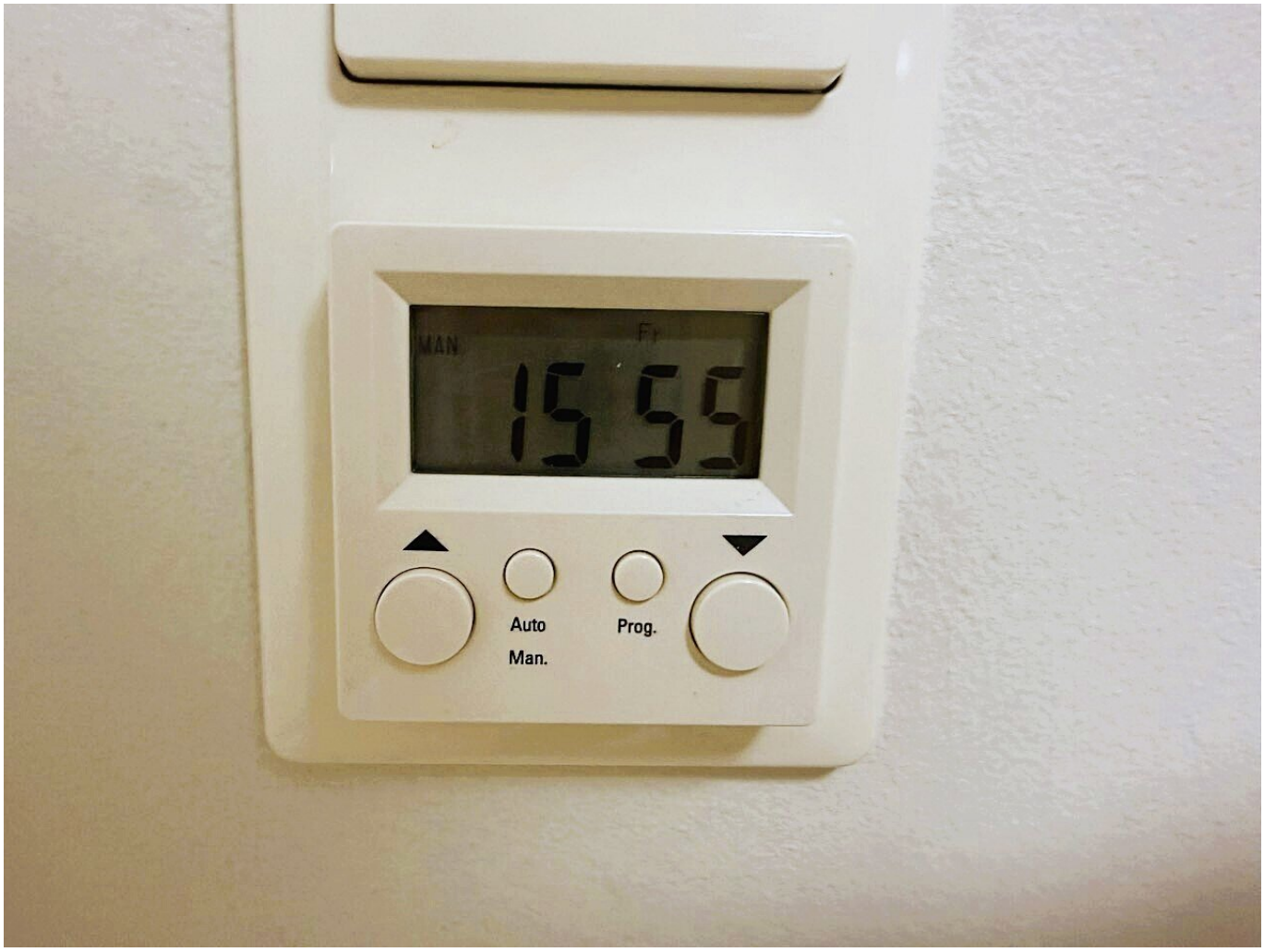

20,4










MAN
Fr
15 55
Auto
Man.
Prog.

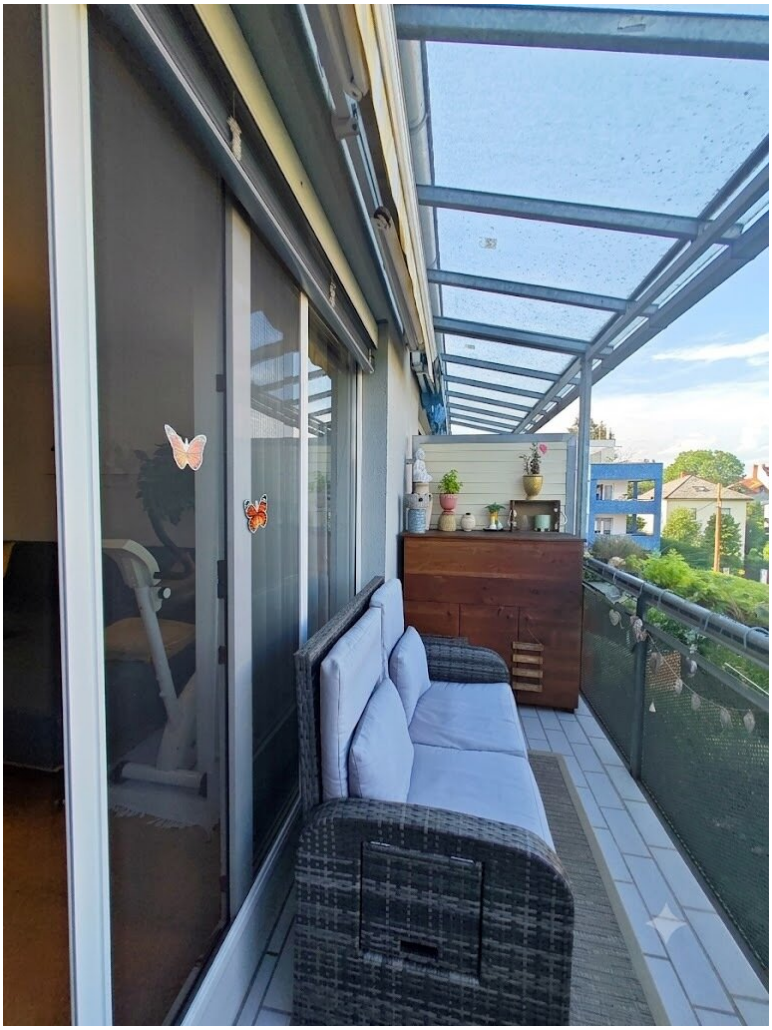










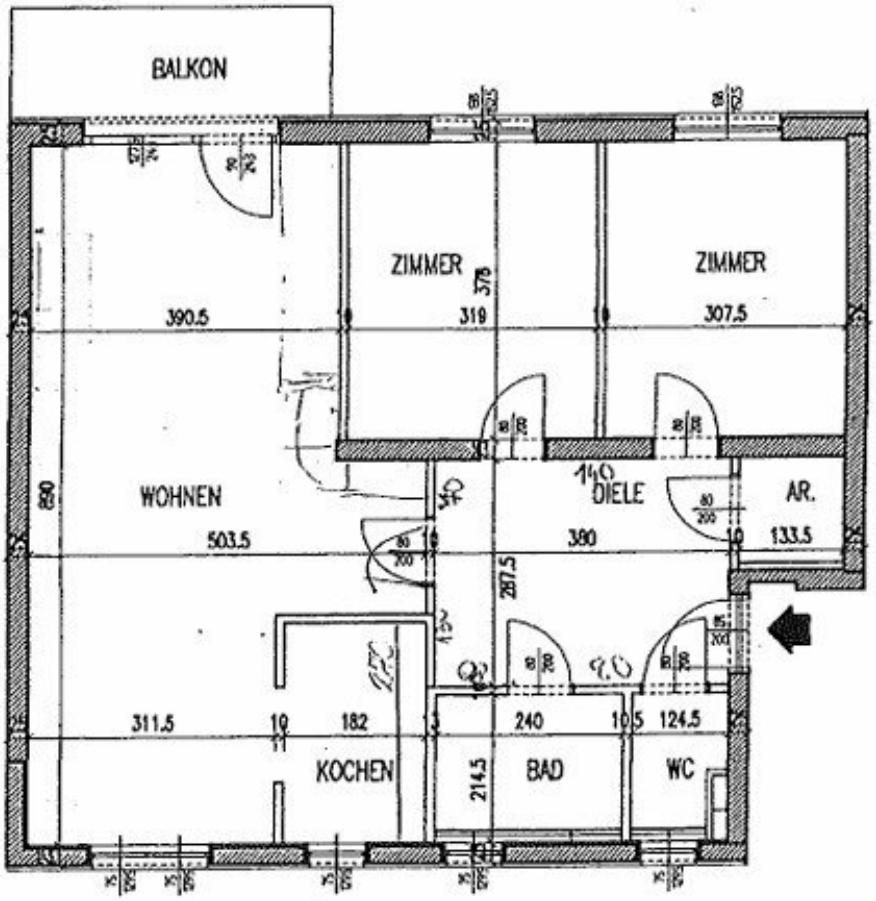




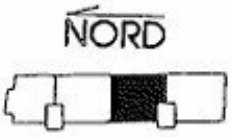



DAIKIN
R32
MULTI
INVERTER

WOHNUNGSGRUNDRISS 1:100



SITUIERUNG



Objektbeschreibung

Exklusive Eigentumswohnung in Graz – hochwertig ausgestattet, ruhig gelegen, mit Tiefgaragenplatz

Diese außergewöhnlich gepflegte Eigentumswohnung vereint hochwertige Ausstattung, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. In der Gaswerkstraße 53 in Graz gelegen, präsentiert sich die Wohnung in einem nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt durch zahlreiche hochwertige Ausstattungsdetails sowie maßgefertigte Einrichtungselemente.

Besonderes Augenmerk wurde auf Qualität, Funktionalität und Wohnkomfort gelegt. Die geschmackvolle Küche inklusive freistehendem **Siemens-Kühlschrank** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel im Eingangsbereich, Badezimmer und in den Schlafzimmern schaffen ein harmonisches Gesamtbild und bieten zugleich großzügige, durchdachte Stauraumlösungen.

Ein weiteres Highlight ist die hochwertige **Daikin-Klimaanlage mit drei Innengeräten**, die eine angenehme Temperierung der Wohnräume ermöglicht und komfortabel per App oder Fernbedienung gesteuert werden kann.

Auch im Sanitärbereich wurde besonderer Wert auf Qualität und modernen Wohnkomfort gelegt. Badezimmer und WC wurden kürzlich erneuert und hochwertig ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist das **TOTO Washlet** – ein exklusives Dusch-WC mit integrierter Wasserreinigungsfunktion, das höchsten Ansprüchen an Hygiene und Komfort gerecht wird.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die **Fußbodenheizung sowohl im Badezimmer als auch im WC**, die besonders an kühleren Tagen für angenehme Wärme sorgt. Die Steuerung der Fußbodenheizung verfügt zusätzlich über ein integriertes Radio.

Die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer erfolgt über einen hochwertigen **Vaillant-Durchlauferhitzer** – somit ist kein herkömmlicher Warmwasserboiler erforderlich.

Auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist die Wohnung bestens ausgestattet: Ein **Magenta-Glasfaseranschluss** sowie eine SAT-Anlage sind bereits vorhanden.

Der ostseitig ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen und einer Tasse Kaffee zu beginnen. Das angenehme Wohnumfeld und die durchdachte Ausstattung machen diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Zuhause.

BESONDERE AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Hochwertige Einbauküche inklusive freistehendem Siemens-Kühlschrank
- Maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel im Vorraum, Badezimmer und in den Schlafzimmern
- Daikin-Klimaanlage mit drei Innengeräten, steuerbar per App oder Fernbedienung
- Modernisiertes Badezimmer und WC mit hochwertiger Ausstattung
- TOTO Washlet Dusch-WC mit integrierter Wasserreinigungsfunktion
- Vaillant-Durchlauferhitzer für die Warmwasseraufbereitung (kein Boiler)
- Fußbodenheizung im Badezimmer und WC
- Fußbodenheizungssteuerung mit integriertem Radio
- Magenta-Glasfaseranschluss vorhanden
- SAT-Anlage vorhanden
- Ostseitiger Balkon
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz optional erhältlich

Raumaufteilung:

Zimmer: 12,05 m²

Zimmer: 11,65 m²

Wohnen: 34,65m²

Kochen: 5,21 m²

Abstellraum: 1,79m²

Eingangsbereich / Empfang: 10,88 m²

WC: 1,95 m²

Bad: 4,15 m²

Kaufpreis

Kaufpreis Wohnung: EUR 299.000,–

Tiefgaragenplatz: EUR 20.000,–

Gesamtpreis inklusive Tiefgaragenplatz: EUR 319.000,–

IHR NEUES ZUHAUSE IN GRAZ

Diese Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Eigennutzer, die eine äußerst gepflegte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung, moderner Technik und durchdachten Details suchen. Auch für Anleger stellt diese Immobilie eine interessante Möglichkeit dar, in eine attraktive Wohnimmobilie in Graz zu investieren.

Hier erwartet Sie eine Wohnung, bei der bereits viele Details mit viel Augenmerk auf Qualität und Komfort umgesetzt wurden.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap