

Ruhiges Wohnen mit Grünblick & besonderer Ausstattung!



Jetzt Besichtigen

+43 664 99 16 2055

<https://www.kompagnon.at>



Objektnummer: 5156/12423

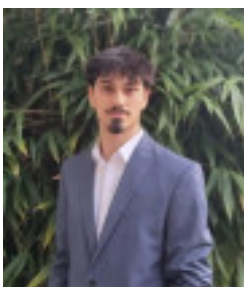
Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	519,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



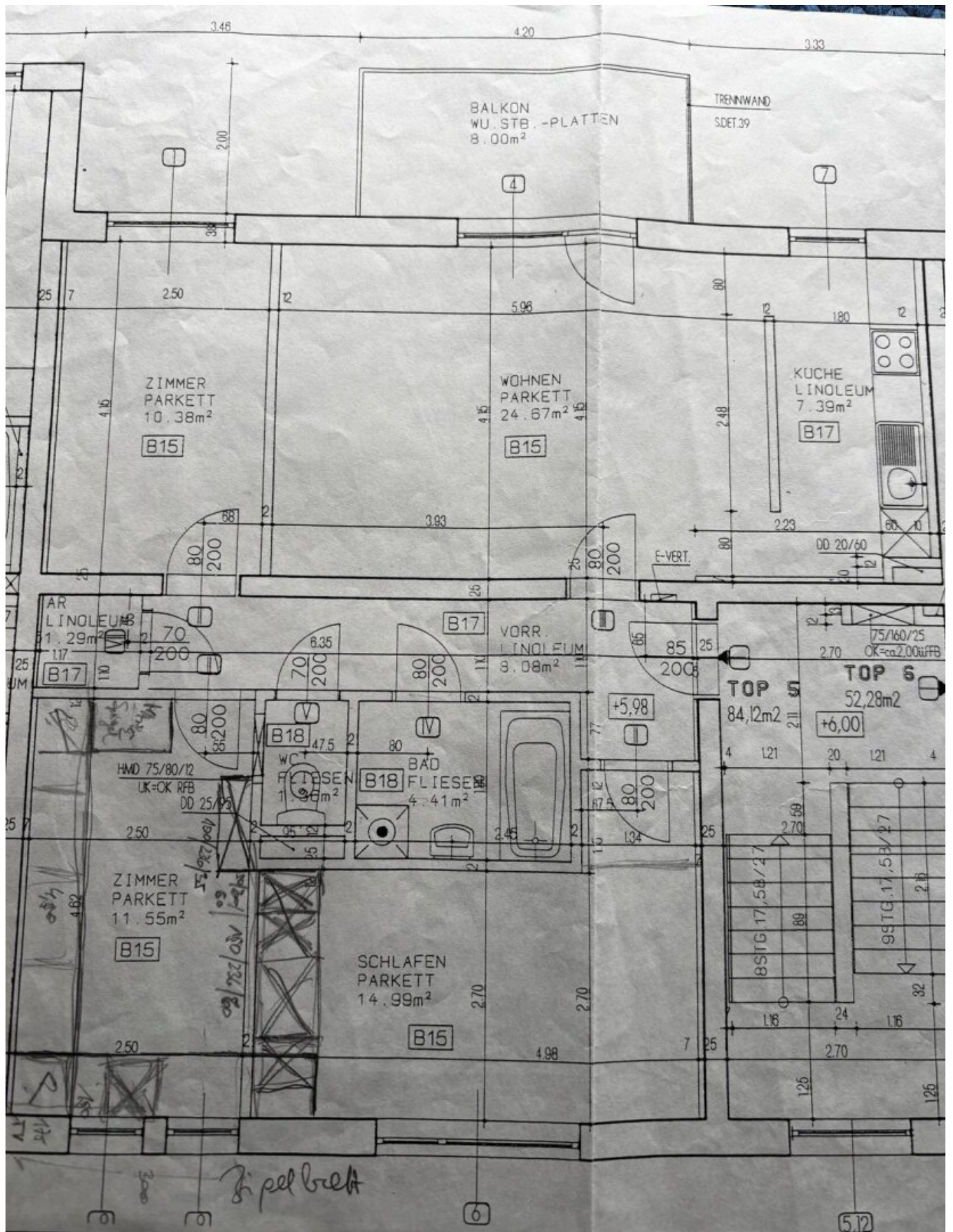
Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien GmbH
Jochen Rindt Weg 2
8074 Raaba-Grambach









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese großzügige **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche**. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, den ruhigen Balkon mit Blick ins Grüne sowie einige besondere Ausstattungsmerkmale.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit **offener Küche und gemütlicher Sitzecke**. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. **8 m² großen Balkon**, welcher durch seine ruhige Ausrichtung und den **schönen Ausblick ins Grüne** überzeugt.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohnbereich mit offener Küche und Sitzecke
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Büro
- Badezimmer mit WC und Lüftung
- Abstellraum
- Balkon mit ca. 8 m²

Ein besonderes Highlight stellt die **unterputzverlegte Soundanlage in nahezu allen Zimmern** dar - eine außergewöhnliche Ausstattung, die besonders für Musikliebhaber interessant ist.

Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme über eine Zentralheizung**.

Für besonders viel zusätzlichen Stauraum sorgt das außergewöhnlich große **Kellerabteil mit ca. 20 m²**.

Abgerundet wird das Angebot durch einen **fix zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz**, welcher bequem mit dem Lift erreichbar ist.

Die Wohnung selbst befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nicht mit dem Lift erreichbar.

Eine Übergabe der Wohnung ist **ab 15.11.2026** möglich.

Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, ruhiger Wohnlage, Balkon mit Blick ins Grüne und den besonderen Ausstattungsmerkmalen macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für **Paare und Familien**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich auf Ihre Anfrage unter:

+43 664 99162055

Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap