Ruhiges Wohnen mit Grünblick & besonderer Ausstattung!



Kompagnon Immobilien Balkon

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	20,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	344,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Schiaramazza

Kompagnon Immobilien GmbH
Jochen Rindt Weg 2
8074 Raaba-Grambach





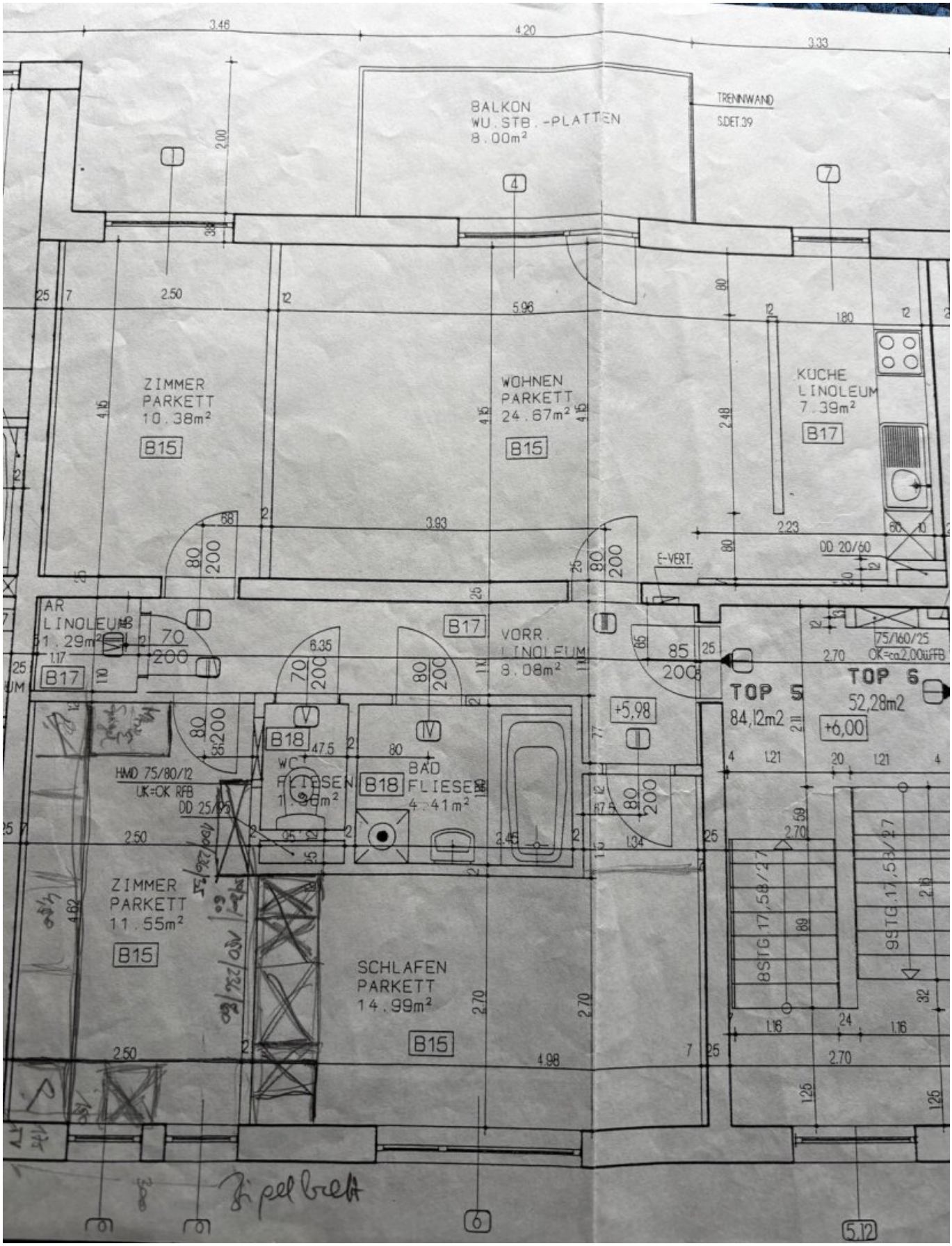











BALKON
WU. STB. -PLATTEN
8.00m²
TRENNWAND
S.DET.39
ZIMMER
PARKETT
10.38m²
B15
WOHNEN
PARKETT
24.87m²
B15
KÜCHE
LINOLEUM
7.39m²
B17
F-VERT.
DD 20/60
AR
LINOLEUM
B17
VORR.
LINOLEUM
8.08m²
B17
75/160/25
OK=ca.2.00üFFB
TOP 5
84,12m2
TOP 6
52,28m2
+6,00
+5,98
B18
WC
FLIESEN
B18
BAD
FLIESEN
HWD 75/80/12
UK=OK RFB
DD 25/90
ZIMMER
PARKETT
11.55m²
B15
SCHLAFEN
PARKETT
14.99m²
B15
8STG 17,5/27
9STG 17,5/27
3.46
4.20
3.33
2.50
5.96
1.80
3.93
2.23
4.98
6
5.12

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 gehörender Tiefgaragenstellplatz der zzgl. Zum Kaufpreis um € 20.000,- erworben werden muss.** Dieser ist bequem mit dem Lift erreichbar.

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