

Traumhafte Gartenwohnung – moderner Wohnkomfort mit Eigengarten, Terrasse & Tiefgarage



Objektnummer: 1576/197

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	260.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Wohnung: 260.000,- Kaufpreis Tiefgaragenparkplatz: 15.000,- Gesamtkaufpreis: 275.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

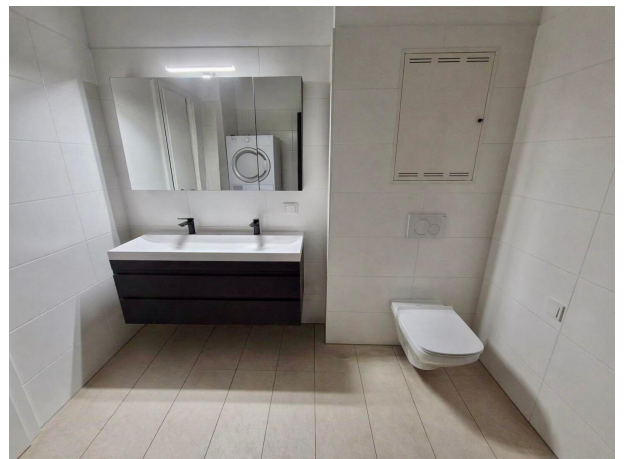
Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

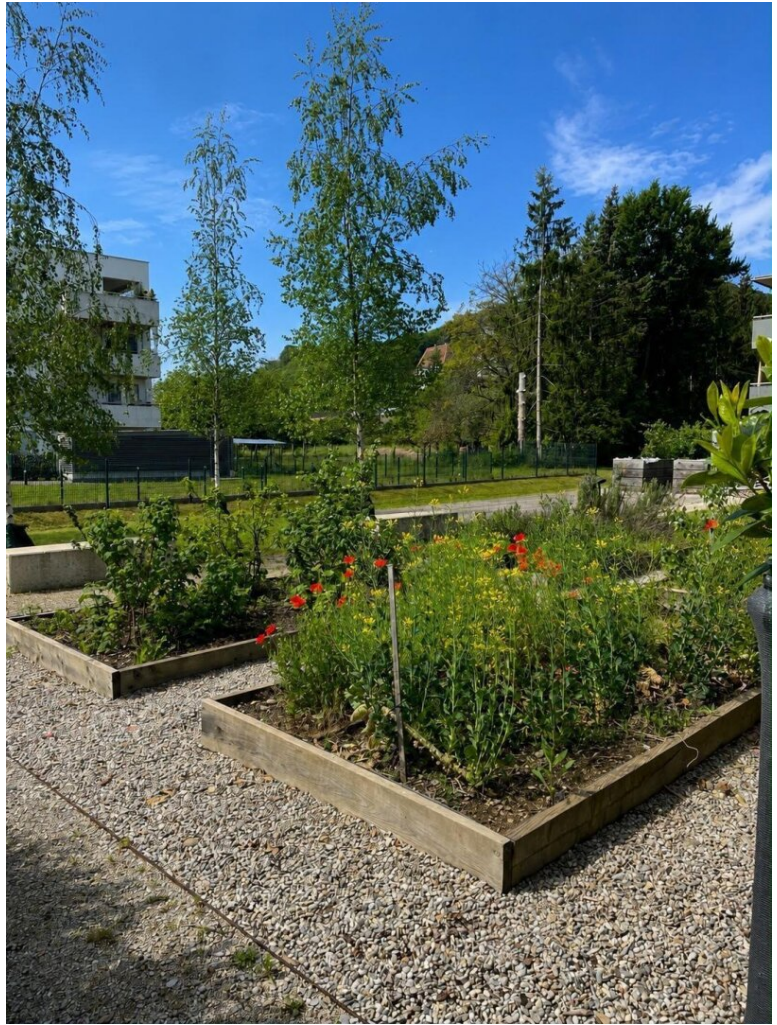
T +43 664 5078185

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









Objektbeschreibung

Hochwertig, barrierefrei und perfekt durchdacht: Diese neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung verbindet modernes Wohnen mit einem außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich und einer hervorragenden Infrastruktur.

Die im **August 2022 erstbezogene Wohnung** befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und bietet auf rund **48 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Raumkonzept. Das besondere Highlight ist der direkt vom Wohnzimmer erreichbare Außenbereich mit **ca. 40 m² Eigengarten und ca. 7 m² Terrasse** – insgesamt rund **48 m² private Freifläche**.

Damit entsteht ein außergewöhnliches Wohngefühl, das die Vorzüge einer modernen Wohnung mit dem Komfort eines eigenen Gartens verbindet.

? Modernes Wohnen mit privatem Garten

Der offen gestaltete **Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 22,8 m²** bildet das Herzstück der Wohnung. Durch den direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse wird der Wohnraum harmonisch nach außen erweitert.

Der private Garten bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, Frühstück auf der Terrasse, Gartenmöbel, Pflanzen oder einfach zum Abschalten nach einem langen Tag.

Das **Schlafzimmer mit ca. 13 m²** bietet ausreichend Raum für ein komfortables Doppelbett und zusätzlichen Stauraum.

Das elegant ausgestattete **Badezimmer mit WC** verfügt über eine moderne Walk-in-Dusche. Der großzügige Vorraum bietet dank maßgefertigter Einbaumöbel zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung

- Wohn-/Ess-/Kochbereich: ca. **22,80 m²**
- Schlafzimmer: ca. **13,03 m²**
- Badezimmer/WC: ca. **6,69 m²**
- Vorraum: ca. **4,81 m²**

- Wohnfläche gesamt: ca. **47,33 m²**
- Eigengarten: ca. **40,38 m²**
- Terrasse: ca. **7,06 m²**
- Kellerabteil: ca. **5,01 m²**

? Hochwertige Ausstattung inklusive Möblierung

Die Wohnung wird **teilmöbliert** übergeben und bietet damit bereits eine hochwertige Grundausstattung.

Besonders hervorzuheben sind:

- **Designküche von Veneta Cucine**
- Moderne Elektrogeräte
- Hochwertige Badezimmersausstattung von Kolpa San
- Elegante **Walk-in-Dusche**
- Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum
- Zusätzliche Einbaumöbel im Wohnzimmer
- **Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- Fernwärme

- Parkettboden
- Barrierefreie Ausführung

Die vorhandene Küche, die Badmöbel sowie die maßgefertigten Einbauschränke verbleiben in der Wohnung.

? Gemeinschaftsgarten mit Urban Gardening

Neben dem privaten Garten bietet auch die Wohnanlage selbst einen besonderen Mehrwert.

Der liebevoll gestaltete **Gemeinschaftsgarten** verfügt über großzügige Grünflächen, gemütliche Aufenthaltsbereiche und **Hochbeete für Urban Gardening**.

Ob Kräuter, Gemüse oder Blumen – hier besteht die Möglichkeit, mitten in der Stadt ein kleines Stück Garten selbst zu gestalten.

Die begrünten Gemeinschaftsbereiche und gemütlichen Verweilmöglichkeiten schaffen eine angenehme Atmosphäre und machen die Wohnanlage zu einem besonders lebenswerten Zuhause.

? Tiefgarage & praktische Nebenflächen

Zur Wohnung gehören ein **eigenes Kellerabteil mit ca. 5 m²** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz**.

Damit sind sowohl zusätzlicher Stauraum als auch ein komfortabler und geschützter Stellplatz für das eigene Fahrzeug vorhanden.

? Top-Lage in Graz-Straßgang

Die Wohnung befindet sich in **Graz-Straßgang**, einer beliebten Wohngegend im Westen von Graz, die urbanen Komfort mit zahlreichen Grün- und Freizeitmöglichkeiten verbindet.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur: Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind **bequem zu Fuß erreichbar**.

- Bushaltestelle mit den Linien **32 und 62** in unmittelbarer Nähe

- Billa nur wenige Gehminuten entfernt
- BIPA, Hofer und Lidl ebenfalls rasch erreichbar
- Bank und Post in der näheren Umgebung
- Tankstelle in unmittelbarer Nähe
- Apotheke und verschiedene Fachärzte gut erreichbar
- Kindergarten und Volksschule bequem erreichbar
- **Straßganger Bad** in der Nähe
- **Buchkogel** und umliegende Grünbereiche für Freizeit und Erholung

Die Kombination aus **hervorragender Nahversorgung, öffentlicher Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu Natur und Freizeitangeboten** macht diese Lage besonders attraktiv.

? Kaufpreis – übersichtlich aufgeschlüsselt

Wohnung: € 260.000

Tiefgaragenstellplatz: € 15.000

Gesamtkaufpreis: € 275.000

Highlights auf einen Blick

- **Neuwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung**
- Erstbezug **August 2022**

- Ca. **47,33 m² Wohnfläche**
- Ca. **40,38 m² Eigengarten**
- Ca. **7,06 m² Terrasse**
- Insgesamt rund **48 m² private Außenfläche**
- Direkter Gartenzugang vom Wohnzimmer
- Hochwertige **Veneta-Cucine-Designküche**
- Moderne Elektrogeräte
- Elegantes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Maßgefertigte Einbaumöbel
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Parkett
- Barrierefrei
- Kellerabteil ca. 5 m²
- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**

- Teilmöbliert
- Gepflegter Gemeinschaftsgarten
- Urban Gardening / Hochbeete
- Sehr gute Infrastruktur
- Straßganger Bad und Buchkogel in der Nähe
- **Ab sofort bzw. nach Vereinbarung verfügbar**

Ein Zuhause, das kaum Wünsche offenlässt

Diese Wohnung überzeugt durch die seltene Kombination aus **neuwertigem Zustand, hochwertiger Ausstattung, privatem Garten, Terrasse, Tiefgarage und hervorragender Infrastruktur.**

Wer modernes, komfortables Wohnen mit viel Grün und einem eigenen privaten Außenbereich verbinden möchte, findet hier eine außergewöhnlich attraktive Immobilie in einer der beliebten Wohnlagen von Graz.

Einziehen, wohlfühlen und den eigenen Garten genießen – mitten in Graz.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap