

Perfekte Lage - perfekter Grundriss - schnell Termin vereinbaren



Objektnummer: 1576/212

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

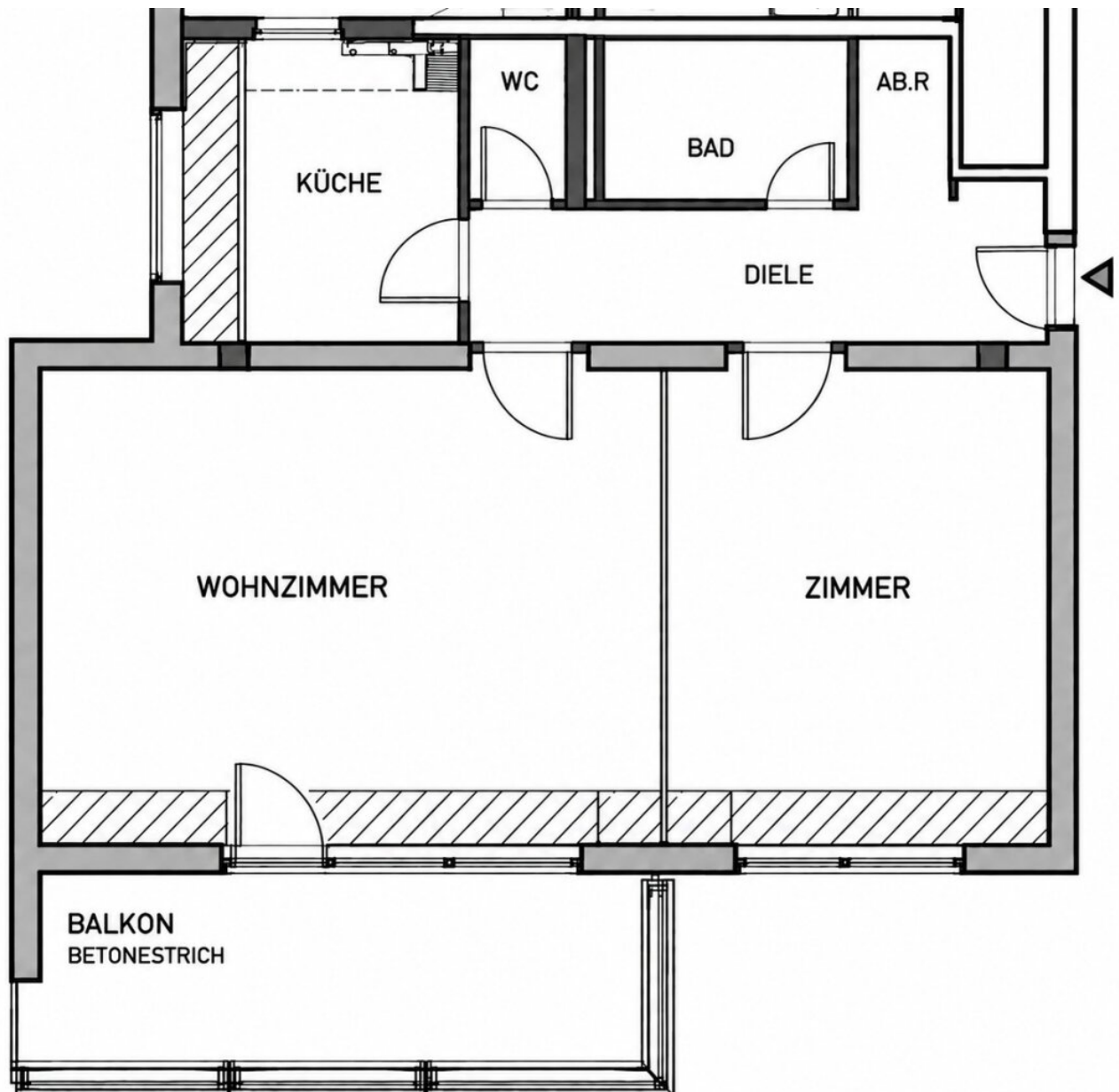
T +43 664 5078185

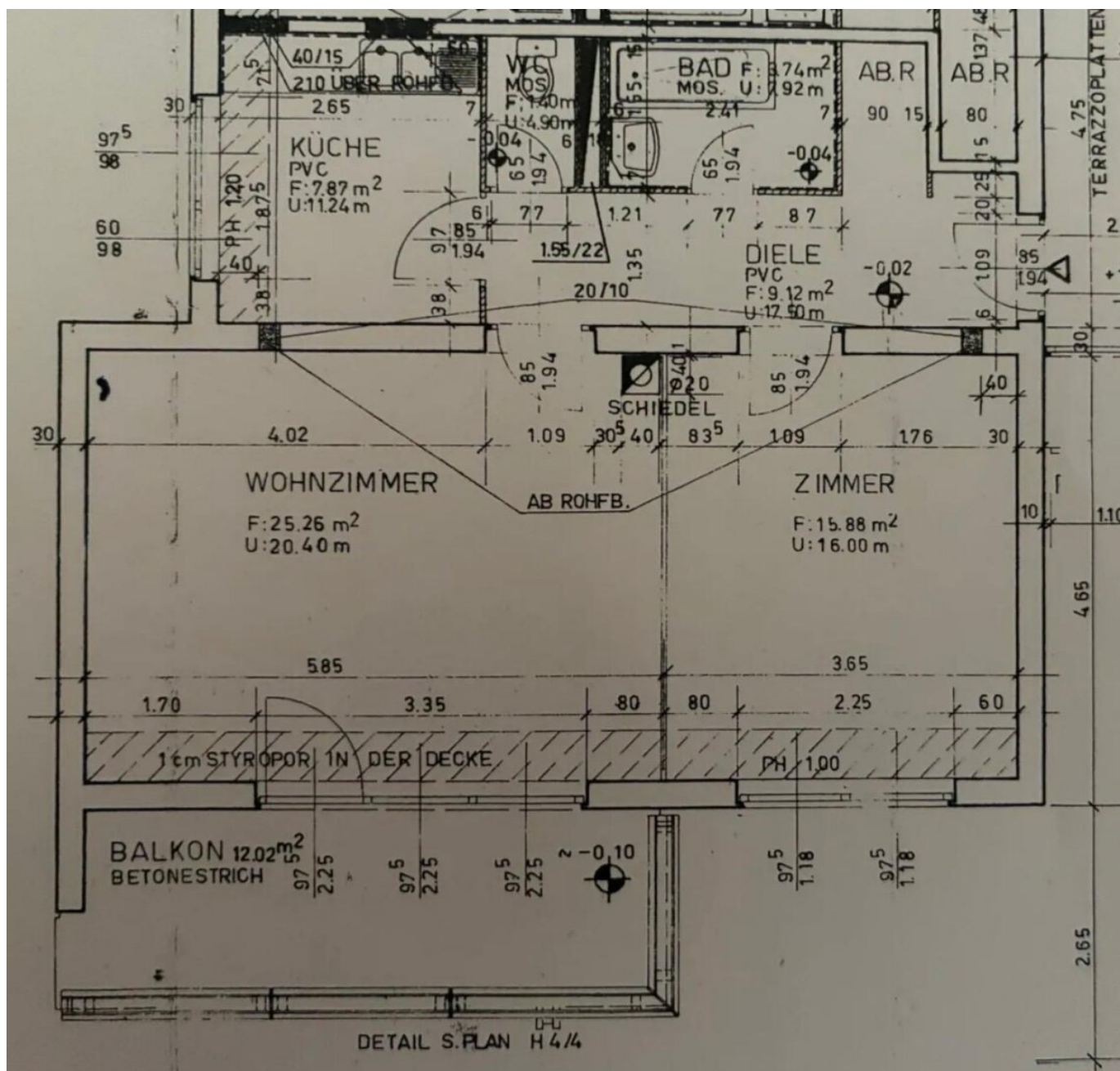
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

3-Zimmer-Eigentumswohnung in Graz-St. Peter mit großer West-Loggia und Wintergarten

Durchdachter Grundriss, drei klar getrennte Wohnbereiche, großzügige Loggia und Straßebahn praktisch vor der Haustür – diese Wohnung verbindet Wohnqualität mit einer hervorragenden Lage in Graz.

In der **Eisteichgasse, 8042 Graz**, befindet sich diese gut geschnittene **3-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre** eines gepflegten Mehrparteienhauses.

Die Wohnung verfügt über **75 m² Gesamtfläche inklusive der ca. 12 m² großen Loggia**. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Raumaufteilung: Neben dem Wohnzimmer und einem weiteren, **getrennt begehbaren Zimmer** steht eine **separate Küche** zur Verfügung. Dadurch entsteht eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Kochen – ein Grundriss, der sowohl im Alltag als auch bei unterschiedlichen Wohnkonzepten überzeugt.

Großzügige Loggia mit Wintergarten

Ein besonderes Highlight ist die **westseitig ausgerichtete Loggia mit rund 12 m²**, die zur Hälfte bereits als **Wintergarten** ausgeführt ist.

Der zusätzliche, geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen, Lesen, für Pflanzen oder gemütliche Stunden am Nachmittag und Abend.

Durchdachte Raumaufteilung

Die Wohnung bietet:

- Wohnzimmer
- separates Zimmer
- separate Küche
- Bad

- separates WC
- Vorraum
- Abstellbereich
- ca. 12 m² Loggia, teilweise als Wintergarten
- Kellerabteil

Die **zwei Zimmer sind getrennt begehbar** und bieten damit eine flexible Nutzung. Ob klassisches Wohnen, Wohnen mit Homeoffice oder eine Nutzung für eine kleine Familie – die Raumaufteilung lässt verschiedene Möglichkeiten zu.

Bad und WC sind getrennt, die separate Küche sorgt für zusätzliche Funktionalität und der vorhandene Abstellbereich schafft praktischen Stauraum.

Der **barrierefreie Zugang** zum Haus ist ein weiterer Pluspunkt. Ein allgemeiner Parkplatzbereich steht ebenfalls zur Verfügung.

Top-Lage in Graz-St. Peter

Die Lage in **St. Peter** zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Grazer Osten und punktet insbesondere durch die Verbindung von angenehmer Wohnumgebung und hervorragender Infrastruktur.

Die **Straßenbahnhaltestelle Eisteichgasse liegt praktisch vor der Haustür**. Damit ist eine direkte Anbindung an das Grazer öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Auch die **Volksschule Eisteich befindet sich in unmittelbarer Nähe**.

Für den täglichen Bedarf befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Gastronomie und weitere Einrichtungen in der näheren Umgebung. Auch das **MURPARK** ist vom Standort aus gut erreichbar.

Damit bietet die Wohnung genau das, was viele bei einer Stadtwohnung suchen: **ruhig wohnen und trotzdem schnell dort sein, wo das tägliche Leben stattfindet**.

Moderne Infrastruktur inklusive

Telekabel sowie ÖFiber-Glasfaser sind bereits eingeleitet. Die Wohnung verfügt über eine Fernwärme-Zentralheizung.

Auf einen Blick

3 Zimmer – Küche + 2 Zimmer

75 m² Gesamtfläche inklusive Loggia

ca. 12 m² Loggia

teilweise als Wintergarten ausgeführt

Westlage

2 getrennt begehbare Zimmer

separate Küche

Bad und WC getrennt

Vorraum und Abstellbereich

Kellerabteil

Hochparterre

barrierefreier Zugang

allgemeiner Parkplatzbereich

Straßenbahn praktisch vor der Haustür

sehr gute Infrastruktur

Telekabel und ÖFiber-Glasfaser eingeleitet

Fazit

Eine Wohnung, bei der die Raumaufteilung einfach stimmt.

Drei Zimmer mit separater Küche, zwei getrennt begehbare Wohnräume, getrenntes Bad und

WC sowie eine **großzügige westseitige Loggia mit Wintergarten** machen diese Wohnung zu einem äußerst vielseitig nutzbaren Zuhause.

Dazu kommt die **attraktive Lage in Graz-St. Peter mit Straßenbahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und wichtiger Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung.**

Eine ausgesprochen interessante 3-Zimmer-Wohnung für alle, die Wert auf einen funktionierenden Grundriss, zusätzlichen Außenbereich und eine ausgezeichnete Grazer Wohnlage legen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap