

Maisonette-Wohnung mit Reihenhausharakter in idyllischer Lage



Eingangsbereich KI - Bild

Objektnummer: 2306/500004

Eine Immobilie von ML Strampfer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

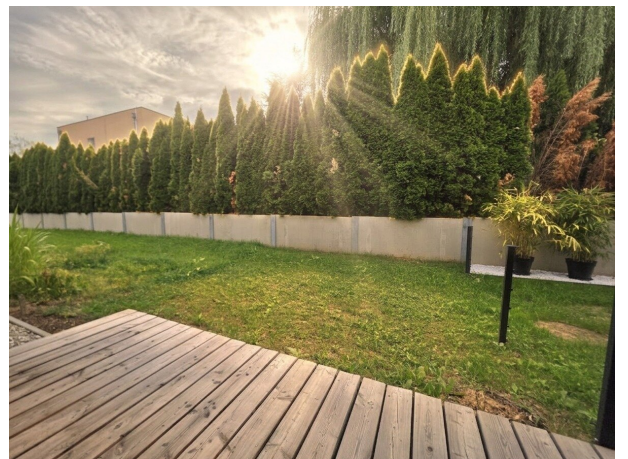
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8063 Eggersdorf bei Graz
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	100,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	26,00 m ²
Keller:	3,86 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,63
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	269,17 €
Sonstige Kosten:	5,58 €
Provisionsangabe:	

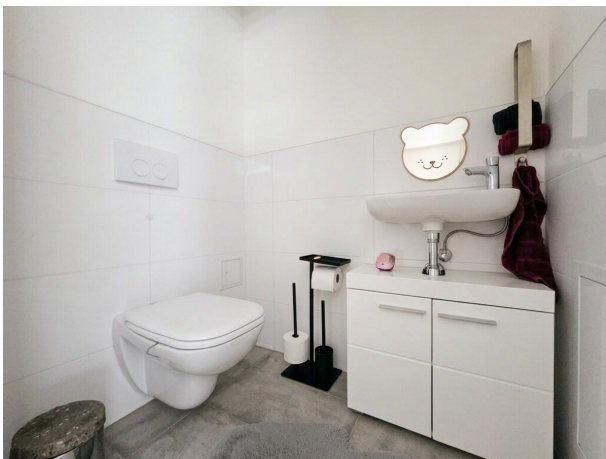
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

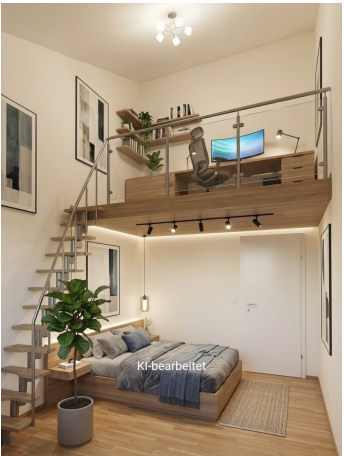
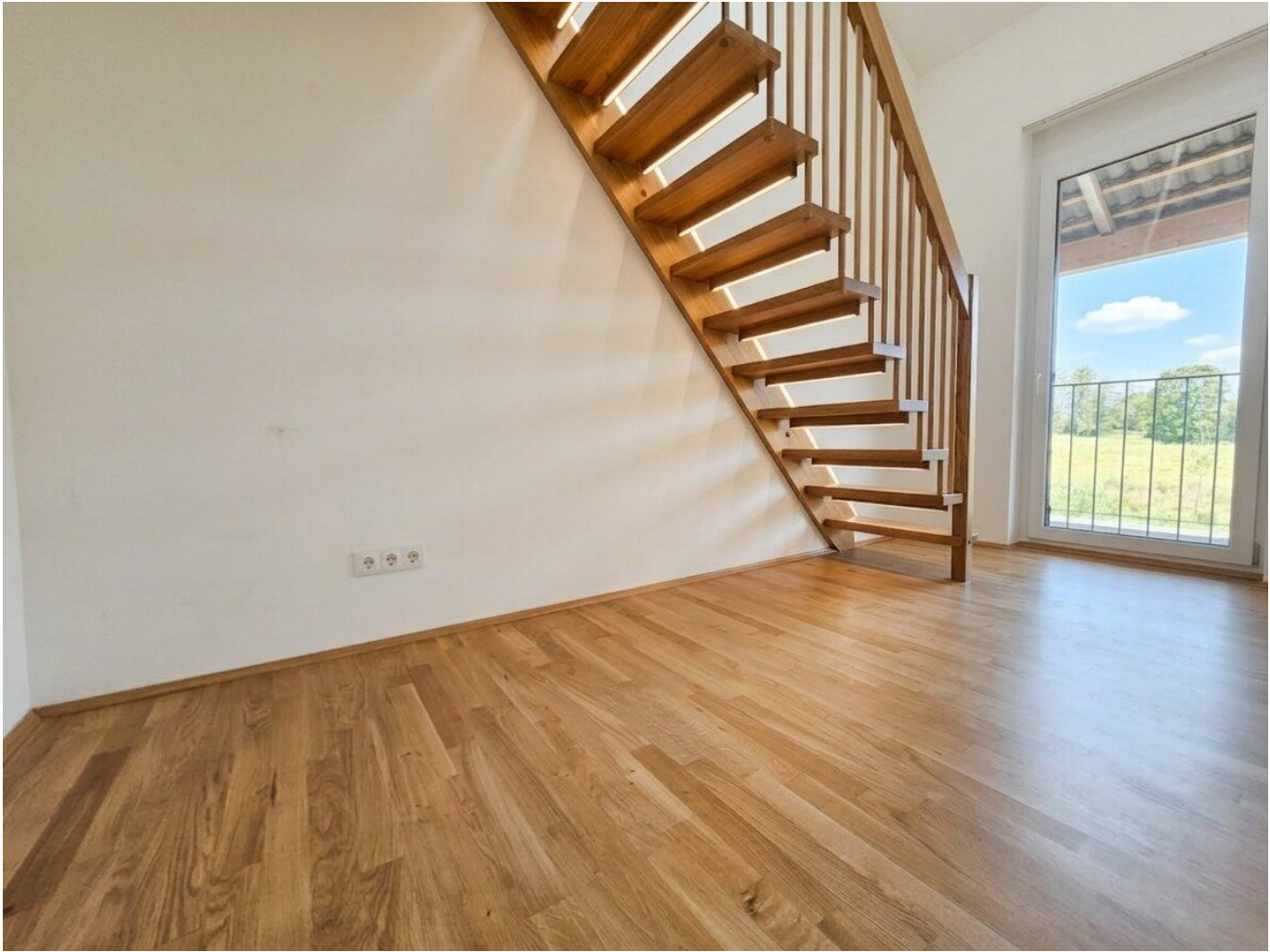


Bianca Billi











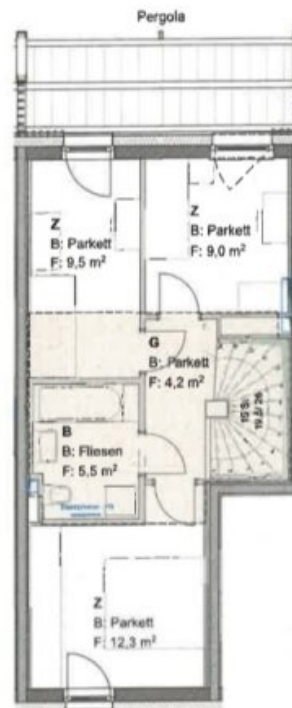








Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachboden

--- = Trennlinie Balkon-/Terrassenfläche zu Loggiafläche

119

WIR & CO
AWC

Top 21

119-03.21

M 1:125

09.07.2025

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Maisonette-Wohnung im neuwertigen Zustand mit großzügiger Raumaufteilung auf zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich der überdachte Eingangsbereich, Vorraum, Gäste-WC sowie eine großzügige Wohn-Ess-Küche mit schönem Parkettboden und praktischem Stauraum unter der Stiege. Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer mit außergewöhnlich hohen Decken bis zu 4.5m sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der offene, ausgebaute Dachbodenbereich in einem der Schlafzimmer, wodurch eine zusätzliche Schlafebene entstanden ist. Darunter wurde der Raum als Büro genutzt. Zusätzlich ist eine Loggia bereits genehmigt, jedoch noch nicht fertiggestellt.

Geheizt wird komfortabel mittels Fernwärme, aus Biowärme Eggersdorf und Fußbodenheizung. Ein kleiner Garten, ein Kellerersatzraum sowie ein Außenparkplatz im Eigentum gehören ebenfalls zur Wohnung.

Zusätzlich ist die Nutzung eines Gemeinschaftshauses gegeben, welches den Eigentümern nach Absprache für unterschiedliche Aktivitäten zur Verfügung steht. Die Betriebskosten sind bereits in der monatlichen Abrechnung berücksichtigt.

Die ruhige, grüne Lage mit Bach, Wander- und Radwegen verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Kinderkrippe befinden sich in der Nähe.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de) - <https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap