

## **Charmante Kleinwohnung mit großer Südterrasse in Hart bei Graz!**



**Objektnummer: 8257/429**

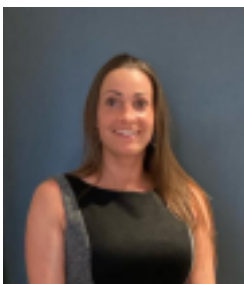
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Steinkläublweg                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8075 Hart bei Graz               |
| Baujahr:                      | 2008                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 40,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Kaufpreis:                    | 145.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 71,12 €                          |
| USt.:                         | 7,11 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.

# W

# WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

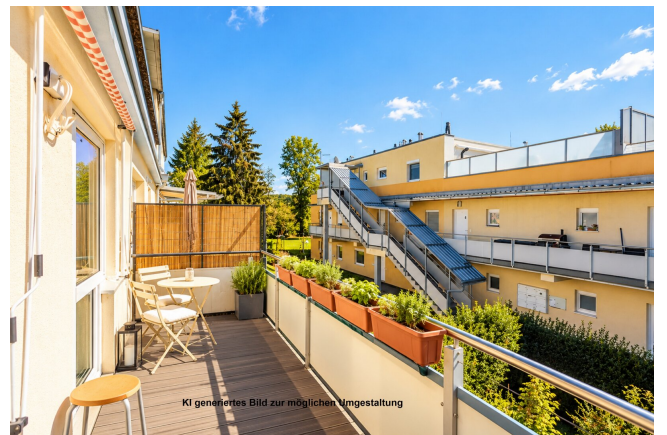




















KI generiertes Bild zur möglichen Umgestaltung





Grundriss-Skizze

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gut aufgeteilte, gemütliche und kompakte Eigentumswohnung in **Hart bei Graz**.

Die Wohnung befindet sich in einem **2008** erbauten und durchwegs **gepflegten Wohnhaus** mit nur acht Wohneinheiten und bietet auf rund **40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht.

Sie punktet besonders mit ihren lichtdurchfluteten Räumen und der großzügigen **10 m<sup>2</sup> großen Südterrasse** – ideal zum Entspannen, Frühstücken oder für gemütliche Stunden im Freien.

### Raumaufteilung

- Wohnbereich mit **integrierter Küche**
- Schlafzimmer
- Vorraum mit **Platz für die Garderobe**
- Badezimmer mit **Go-In-Dusche**, Fenster und WC
- praktischer Abstellraum
- große, sonnige **Südterrasse mit ca. 10 m<sup>2</sup>**

Ein weiteres Plus ist das **große Kellerabteil**, das zusätzlichen Stauraum bietet.

### Parkplätze

Zur Wohnung können zudem **zwei Parkflächen zusätzlich erworben werden**, die gemeinsam um **€ 10.000,-** angeboten werden:

- 1 Carport-Stellplatz

- 1 Stellplatz im Freien direkt vor dem Haus

### **Weitere Vorteile**

- ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großzügige 10 m<sup>2</sup> Südterrasse
- helle und praktische Raumaufteilung
- Badezimmer mit Fenster und Dusche
- praktischer Abstellraum
- großes Kellerabteil
- **niedrige Betriebskosten (€ 128,99)**
- **niedrige Heizkosten (€ 55,94)**
- 2 Parkplätze optional bzw. im Paket um € 10.000,-

Die Wohnung eignet sich hervorragend als **Starterwohnung, Single- oder Pärchenwohnung**, aber auch als interessante Anlageimmobilie.

Vereinbaren Sie gleich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage! ?

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <2.750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap