65 m² Wohnkomfort plus 35 m² beheizbarer Keller – attraktive Eigentumswohnung mit Garten nahe Graz!



Objektnummer: 3812/464

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

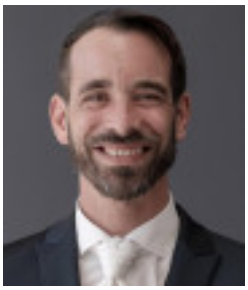
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8143 Dobl-Zwaring
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	20,00 m²
Keller:	35,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,56 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	99,41 €
Heizkosten:	49,70 €
USt.:	19,88 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Valant


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

























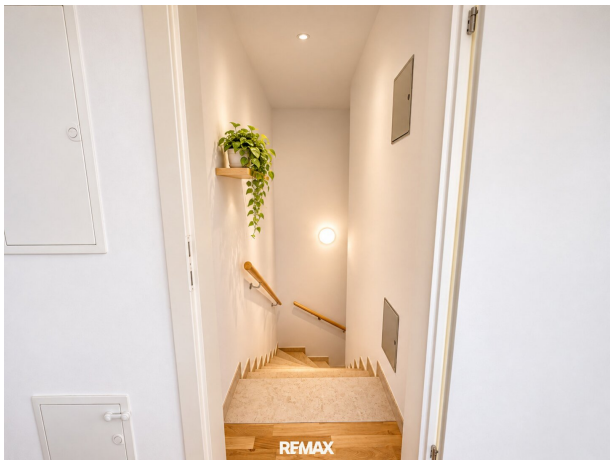

RE/MAX

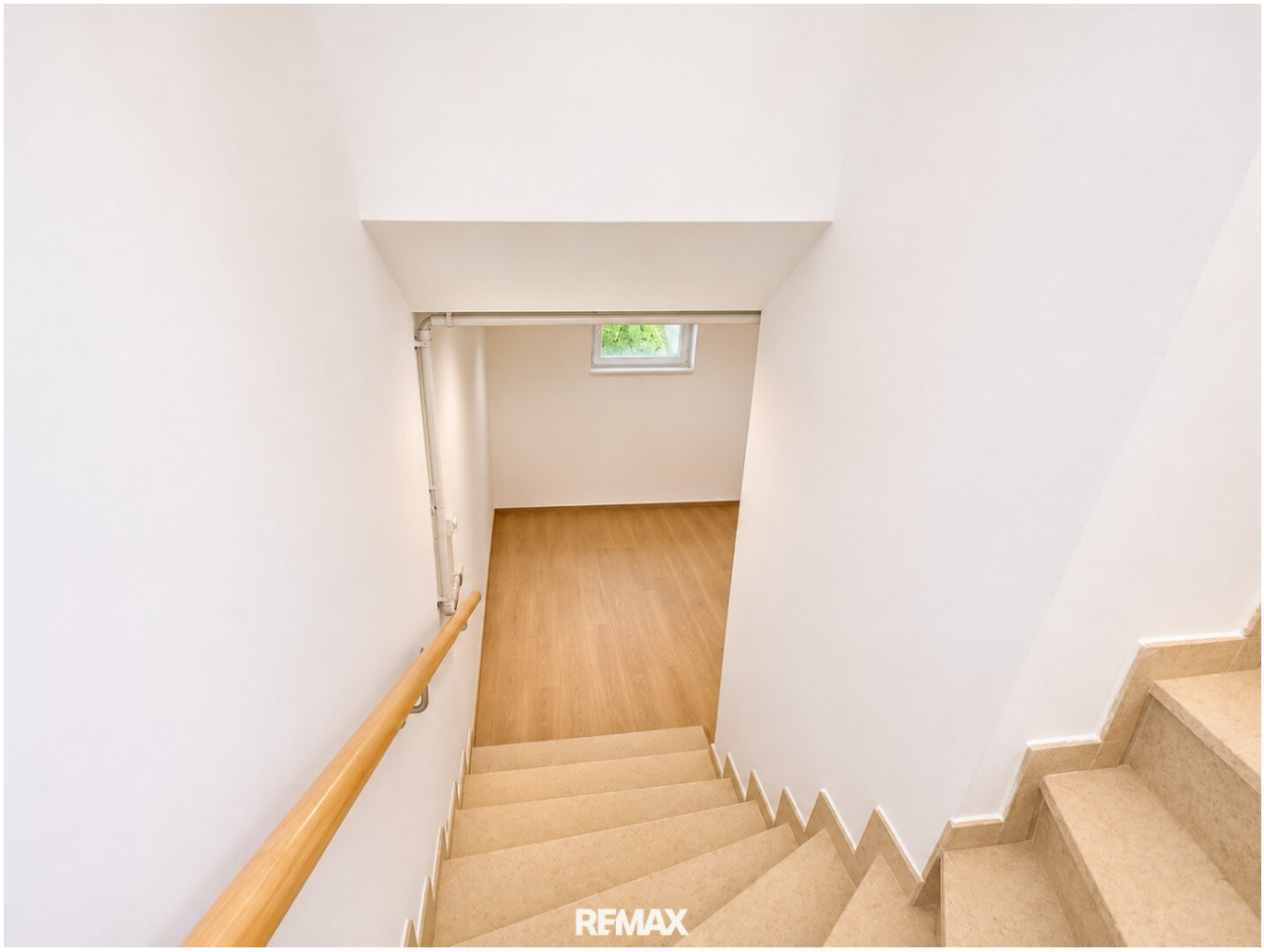

RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







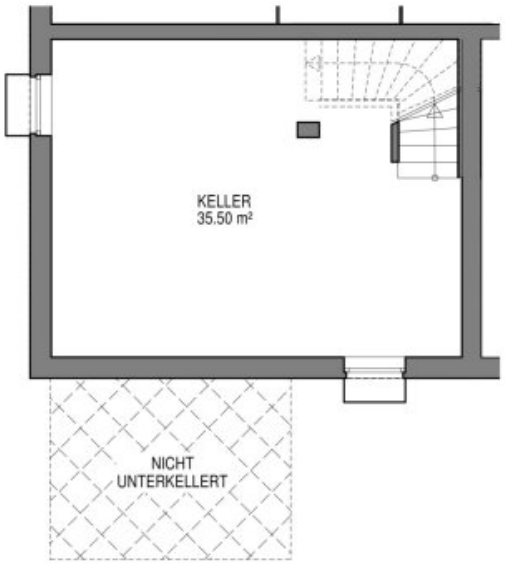
WOHNUNG TOP 5

EG:	VORRAUM	4,40	m²
	WC	1,09	m²
	DUSCHE	4,48	m²
	SCHLAFZIMMER	14,21	m²
	KINDERZIMMER	10,20	m²
	KOCH-ESS-WOHNEN.	27,75	m²
WOHNNUTZFLÄCHE		**62,13**	m²
PARIFIZ. FLÄCHE AB H. 1,50		**62,13**	m²
	FREIFLÄCHE	108,13	m²
	GED. EINGANG	10,65	m²
	TERRASSE	12,00	m²
	KELLER	35,50	m²



ERDGESCHOSS

RE/MAX



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Moderne Eigentumswohnung mit eigenem Garten, überdachter Terrasse und großzügigem Zusatzraum – nahe Graz!

Kaufpreis: € 239.000,–

Ca. 65 m² Wohnfläche | 2 Zimmer | ca. 20 m² Garten | ca. 12 m² Terrasse | ca. 35 m² beheizbarer Keller

Wohnen im Grünen – und dennoch in nur ca. 15 Minuten in Graz!

Diese attraktive Eigentumswohnung verbindet modernes Wohnen, eine ruhige Grünlage und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Graz. Die im Jahr 2013 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, eine angenehme Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung.

Auf rund 65 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle und freundliche Wohnung mit zwei Zimmern. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Immobilie und sorgt durch großzügige Fensterflächen für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist bequem erreichbar. Ein besonderes Highlight ist der direkt über die Wohnung zugängliche Kellerbereich mit außergewöhnlichen ca. 35 m², der zusätzlich beheizt werden kann und dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ein eigener Gartenbereich mit überdachter Terrasse, Sichtschutzhecke und Hochbeet erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft einen privaten Rückzugsort im Grünen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein modernes Badezimmer, einen Carport-Abstellplatz sowie einen zusätzlichen Pkw-Abstellplatz direkt vor der Haustüre.

Helle Wohnräume und offenes Wohnkonzept

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die angenehme und helle Wohnatmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Die großen Fensterflächen sowie die großzügige Terrassentür mit zusätzlicher Panoramascheibe sorgen für einen hervorragenden Tageslichteinfall. Dadurch präsentieren sich die Räumlichkeiten besonders freundlich und sonnig.

Die offene Küche ist mit einem Küchenblock ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die vorhandenen Elektrogeräte sind funktionstüchtig. Am Küchenmobiliar sind alters- und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren sowie kleinere Beschädigungen an Furnieren und Fronten vorhanden.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den eigenen Garten.

Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und entsprechende Schrankmöbel und dient als angenehmer Rückzugsbereich.

Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett und Laminat. Entsprechende Gebrauchsspuren sind vorhanden und dem bisherigen Wohngebrauch entsprechend sichtbar.

Modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Regenkopfdusche

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist das moderne Badezimmer, das mit einer zeitgemäßen Ausstattung und einer ansprechenden Gestaltung überzeugt.

Die hochwertige moderne Verfliesung sorgt für ein elegantes Gesamtbild. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, begehbare Dusche mit moderner Regenkopfdusche, die ein angenehmes Duscherlebnis ermöglicht.

Die moderne Gestaltung und die zeitgemäße Ausstattung vermitteln einen hochwertigen Eindruck und entsprechen aktuellen Wohnansprüchen.

Ein Fenster sorgt zusätzlich für natürliche Belichtung und eine gute Belüftungsmöglichkeit. Das WC ist ebenfalls im Badezimmer integriert.

Außergewöhnlich großer Keller – direkt über die Wohnung erreichbar!

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist der außergewöhnlich großzügige Kellerbereich mit rund 35 m².

Dieser ist direkt über die Wohnung zugänglich und bietet damit einen wesentlichen Mehrwert

gegenüber herkömmlichen Kellerabteilen.

Besonders interessant: Der Kellerbereich kann zusätzlich beheizt werden und eröffnet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als großzügiger Hobbyraum, Fitnessbereich, Atelier, Werkstatt, Lagerfläche oder für individuelle Freizeitaktivitäten – hier steht Ihnen außergewöhnlich viel zusätzlicher Platz zur Verfügung.

Durch die direkte Verbindung mit der Wohnung lässt sich dieser Bereich besonders komfortabel nutzen.

Eine baurechtlich zulässige Wohnraumnutzung ist gegebenenfalls gesondert zu prüfen.

Zusätzlich befindet sich ein weiteres Kellerabteil im gemeinschaftlichen Kellerbereich der Wohnanlage.

Eigener Garten mit überdachter Terrasse – Ihr persönlicher Rückzugsort

Ein weiterer wesentlicher Vorzug dieser Wohnung ist der eigene Gartenanteil mit ca. 20 m².

Die Gartenfläche ist mit einer Sichtschutzhecke eingefasst und bietet dadurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Hier können Sie die Ruhe genießen, entspannen oder Ihre Freizeit im Freien verbringen.

Die ca. 12 m² große, überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt zu gemütlichen Stunden bei jedem Wetter ein.

Ein bereits angelegtes Hochbeet bietet zusätzliche Möglichkeiten für die eigene Kräuter- und Gemüsezucht oder eine individuelle Gartengestaltung.

Ob Frühstück im Freien, entspannter Nachmittagskaffee oder ein gemütlicher Tagesausklang – dieser Außenbereich bietet eine schöne Ergänzung zum Wohnkomfort der Wohnung.

Hochwertige Bauweise und angenehmes Wohnklima

Die Wohnanlage wurde im Jahr 2013 errichtet und überzeugt durch eine solide, hochwertige Bauausführung.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Wärme- und Schalldämmung gelegt. Die Wohnung präsentiert sich dadurch angenehm ruhig und lässt sich auch in den Wintermonaten effizient beheizen.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Dreifach verglaste Kunststofffenster
- Schallschutzfenster
- Gute Wärme- und Schalldämmung
- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung
- Parkett- und Laminatböden
- Moderne Badezimmerausstattung
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Rollläden als Sonnenschutz

Der gute bauliche Zustand der Wohnanlage sowie die durchdachte Ausstattung schaffen eine angenehme Grundlage für langfristiges Wohnen.

Heizung, Energiekennzahlen und monatliche Kosten

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

Die monatlichen Betriebs- und Heizkosten belaufen sich derzeit auf insgesamt ca. € 225,61.

In diesem Betrag sind neben den allgemeinen Betriebskosten auch die Heizkosten, die laufenden Verwaltungsaufwendungen sowie entsprechende kommunale Abgaben, beispielsweise für Wasser und Kanal, bereits berücksichtigt.

Lediglich Strom und Internet sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Energiekennzahlen laut Energieausweis:

- Heizwärmebedarf (HWB): 41,56 kWh/m²a
- Energieeffizienzklasse: B
- Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,71

- Energieeffizienzklasse fGEE: A+
- Energieausweis gültig bis: 01.11.2028

Parkmöglichkeiten inklusive

Auch hinsichtlich der Parkmöglichkeiten bietet die Immobilie einen zusätzlichen Vorteil.

Im Kaufangebot enthalten ist ein eigener überdachter Carport-Abstellplatz.

Zusätzlich befindet sich ein weiterer Pkw-Abstellplatz direkt vor der Haustüre.

Somit stehen Ihnen insgesamt zwei Stellplätze zur Verfügung.

Lage – Ruhiges Wohnen in der Natur mit Nähe zur Stadt Graz

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Grünlage nahe Graz. Hier genießen Sie die Vorzüge einer naturnahen Wohnumgebung, ohne auf die Nähe zur städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Das Grazer Stadtgebiet ist in etwa 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Lage eignet sich daher besonders für Personen, die beruflich oder privat mit Graz verbunden sind und gleichzeitig bewusst etwas abseits des städtischen Trubels wohnen möchten.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine angenehme Wohnqualität mit Grünblick und geringer Lärmbelastung.

Auch die Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar.

Infrastruktur und Entfernungen:

- Bushaltestelle: ca. 265 m
- Bahnhof: ca. 1,6 km
- Autobahnanschluss: ca. 2,2 km
- Supermarkt: ca. 1,6 km
- Bäckerei: ca. 1,8 km
- Arzt: ca. 1,7 km

- Apotheke: ca. 1,7 km
- Schule: ca. 1,9 km
- Kindergarten: ca. 3,9 km
- Bank und Geldautomat: ca. 1,7 km
- Post: ca. 1,8 km
- Einkaufszentrum: ca. 9 km
- Flughafen Graz: ca. 8,3 km

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- **Kaufpreis:** € 239.000,–
- **Objektart:** Eigentumswohnung
- **Baujahr:** 2013
- **Wohnfläche:** ca. 65 m²
- **Zimmer:** 2
- **Gartenfläche:** ca. 20 m²
- **Terrassenfläche:** ca. 12 m²
- **Kellerbereich direkt über die Wohnung erreichbar:** ca. 35 m²
- **Zusätzliches Kellerabteil:** vorhanden
- **Parkmöglichkeiten:** 1 Carport und 1 zusätzlicher Pkw-Abstellplatz
- **Lage:** Ruhige Grünlage nahe Graz
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- **Fenster:** Dreifach verglaste Kunststofffenster

- **Badezimmer:** Modern ausgestattet, begehbare Dusche mit Regenkopfdusche
- **Monatliche Betriebs- und Heizkosten:** ca. € 225,61
- **Energiekennzahl HWB:** 41,56 kWh/m²a
- **Energieeffizienzklasse:** B
- **fGEE:** 0,71 (Klasse A+)
- **Beziehbarkeit:** Sofort

Fazit – Ein attraktives Gesamtpaket mit vielen Vorzügen!

Diese Eigentumswohnung bietet eine gelungene Kombination aus ruhiger Wohnlage, modernem Wohnkomfort und außergewöhnlichem Zusatznutzen.

Besonders hervorzuheben sind der direkt von der Wohnung zugängliche, rund 35 m² große und beheizbare Kellerbereich, der eigene Garten mit überdachter Terrasse sowie das moderne Badezimmer mit begehbarer Dusche und Regenkopfdusche.

Die helle Wohnraumgestaltung, die hochwertige Bauweise, die gute Wärmedämmung und die beiden vorhandenen Pkw-Abstellplätze runden das Angebot ab.

Ob als gemütliches Eigenheim für Singles oder Paare, als Rückzugsort nach einem Arbeitstag in Graz oder als interessante Anlageimmobilie – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin!

Hinweis zu den Bildern

Die im Exposé verwendeten Fotos wurden teilweise digital bearbeitet bzw. optimiert. Dies umfasst insbesondere Anpassungen der Bepflanzung sowie Retuschen von Einrichtungsgegenständen und persönlichen Gegenständen zur besseren Darstellung der Raum- und Grundstücksverhältnisse.

Die vorgenommenen Visualisierungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und stellen keine zugesicherten Eigenschaften im Sinne des Maklergesetzes dar.

Abweichungen zwischen den dargestellten und den tatsächlichen Gegebenheiten sind

möglich. Maßgeblich ist ausschließlich der Zustand der Immobilie vor Ort im Rahmen einer Besichtigung.

Rechtlicher Hinweis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <2.000m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap