# ANLAGE-HIT NÄHE LKH: Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse & Gartenhaus



**Objektnummer: 8374/254**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

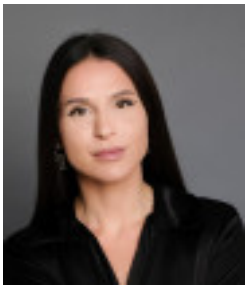
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Stiftingtalstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8010 Graz |
| **Baujahr:** | 2017 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 37,85 m² |
| **Lagerfläche:** | 13,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,77 |
| **Kaufpreis:** | 175.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 118,01 € |
| **Heizkosten:** | 36,86 € |
| **USt.:** | 19,17 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing. Anela Nuic**

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B














GEORG MAHRING









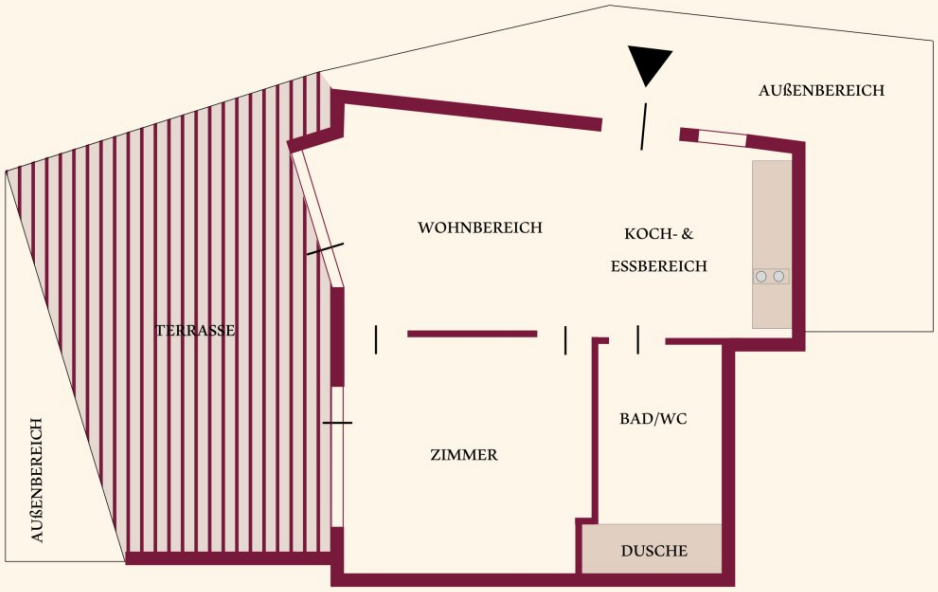











AUßENBEREICH
WOHNBEREICH
KOCH- &
ESSBEREICH
TERRASSE
BAD/WC
ZIMMER
DUSCHE
AUßENBEREICH

# Objektbeschreibung

## ? DESIGN & WOHNAMBIENTE

- Außergewöhnliche Raumhöhe von ca. **2,80 m** – großzügiges, loftartiges Raumgefühl
- **Maßgefertigter Designer-Tischlerverbau von Georg Mähring**
- Hochwertige Bodenbeläge & geschmackvolle Designertapeten
- Intelligente Raumaufteilung mit separatem Schlafbereich und eleganten Schiebetüren

## ?? TERRASSE & GRÜNFLÄCHEN

- **Ca. 23 m² große, überdachte Westterrasse**
- Sonnige Nachmittags- und Abendstunden
- Großzügige, 3-fach verglaste Terrassenschiebetüren
- **Allgemeingarten zur gemeinschaftlichen Nutzung**

## ? AUSSTATTUNG & KOMFORT

- Bereits vorhandene Küche & möbliertes Badezimmer
- **Angenehme Deckenkühlung für ein optimales Raumklima an warmen Tagen**
- Elektrische Raffstores & Insektenschutzgitter

- Ebenerdiger, komfortabler Zugang

- **Ca. 13 m² Lagerfläche** im exklusiv zugeordneten Gartenhaus

## ? WOHNPROJEKT & ENERGIEEFFIZIENZ

- **Neubau | Baujahr 2017**

- Überschaubares Wohnprojekt mit zwei Häusern - Nur **fünf Wohneinheiten im Haus**

## ? MONATLICHE KOSTEN

- Betriebskosten: **€ 129,81**

- Heizkosten: **€ 44,23**

- Reparaturrücklage: **€ 58,06**

**Gesamt: nur € 232,10 monatlich**

## ? LAGE & ANBINDUNG

- Ruhige, naturnahe Wohnlage in Graz

- LKH Graz in der Nähe

- Bushaltestelle wenige Schritte entfernt

- Direkte Busverbindung zum LKH

## ? IDEAL FÜR

- Designbewusste Singles & Paare
- Ärzte & Ärztinnen sowie medizinisches Fachpersonal
- Studierende
- Anleger

## ? VERFÜGBARKEIT

- **Ab sofort verfügbar – sofortiger Bezug möglich!**

## ? BESONDERS WOHNEN STATT GEWÖHNLICH!

**Ein Wohnjuwel für alle, die Individualität, Qualität und ein stilvolles Zuhause schätzen.**

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? **0660 36 93 464**

? **r.perin@immotektur.at**

*Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.*

**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://immotektur-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <1.250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.750m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap