

**2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß mit Balkon in  
8045 Graz-Andritz, provisionsfrei! Projekt Stattegger  
Straße 33 / Ecke Am Hüttenbrenneranger**



**Objektnummer: 961/33467**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Nutzfläche:</b>	48,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) DI Robert Wurzinger**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26412  
H +43 664 8184153

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN



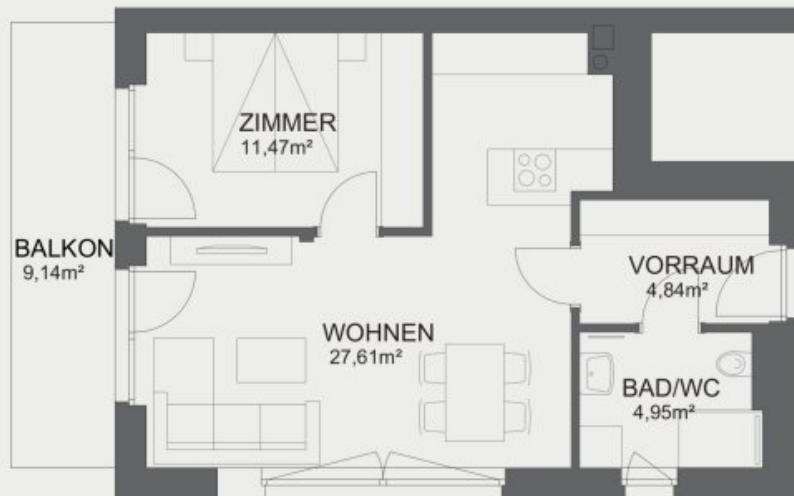
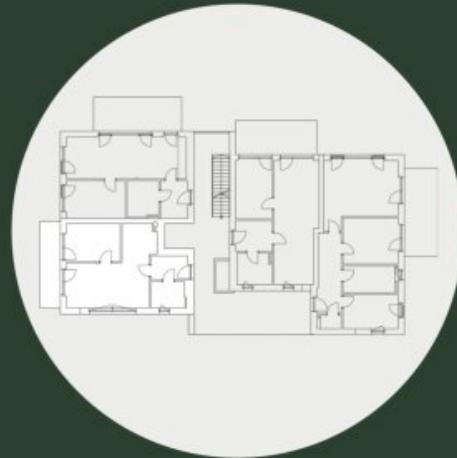
REAL  
Immobilien  
**07**

**TOP 07**  
**IHRE 2-ZIMMER-WOHNUNG**  
**IM 1. OBERGESCHOSS**

Wohnfläche: 48,87 m<sup>2</sup>

Balkon: 9,14 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: 3,40 m<sup>2</sup>



Vorläufige Verkaufsunterlagen - Stand: 14.12.2023.  
Druck- und Satzungsfehler vorbehalten.



## Objektbeschreibung

In der Statteggerstraße 33 realisiert die Insula GmbH Ihren nächsten Wohntraum.

In ruhiger Einfamilienhauslage entsteht ein kleiner und qualitativ hochwertiger Neubau mit insgesamt 9 Wohneinheiten.

### Highlights auf einen Blick:

- Penthouse-Wohnung (Alleinlage im 2. OG mit direkten Liftzugang)
- Gartenwohnungen mit großen Terrassen
- Großzügige Balkonwohnungen
- Hochwertige Ausstattung und clevere Raumaufteilung
- Gebäudeintegrierte Parkplätze
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik
- Provisionsfrei für Käufer:innen
- HWB = 38,6 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE, RK = 0,75



- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

Besuchen Sie auch unsere Projekthomepage: [www.andritz-wohnen.at](http://www.andritz-wohnen.at)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN