

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



**Objektnummer: 961/33465**

**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>	45,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,59 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	38,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	262.000,00 €

## 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.











# REAL Immobilien 05

## TOP 05 IHRE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche:	45,20 m <sup>2</sup>
Balkon:	15,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,59 m <sup>2</sup>



Vorläufige Verkaufsunterlagen - Stand: 17.01.2025.  
Druck- und Satzungsfehler vorbehalten.

## Objektbeschreibung

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

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







## **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.