

## **Raumwunder: 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenparkplatz und großzügigem Balkon in Raaba**



Gebäude Straßenseite

**Objektnummer: 1606\_16367**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8074 Raaba
<b>Baujahr:</b>	ca. 2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	68,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 26,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	247.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

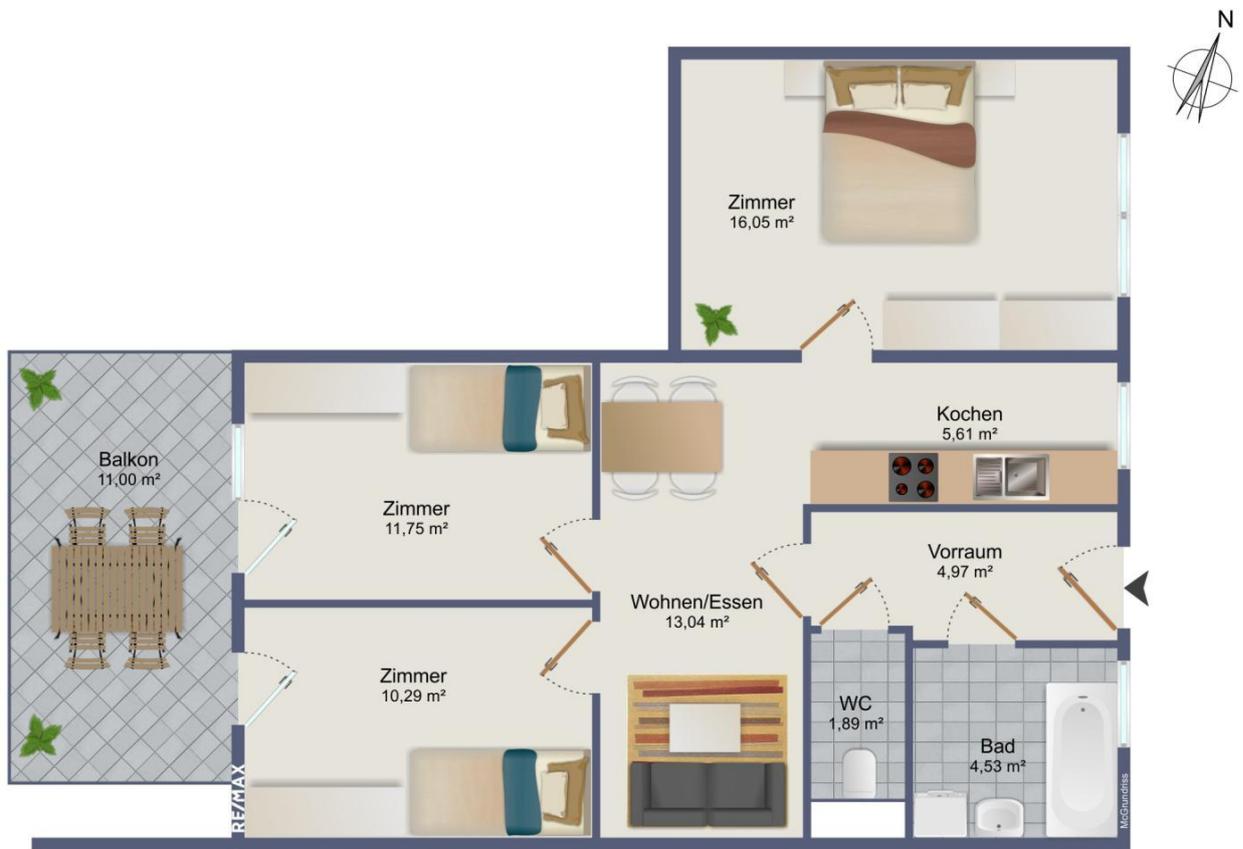
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Dragan**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

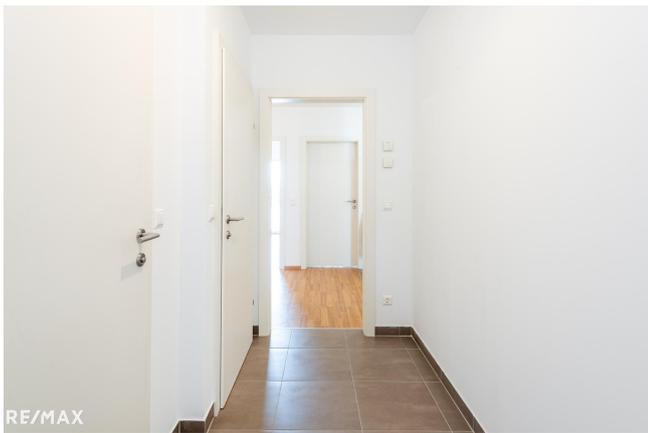


RE/MAX

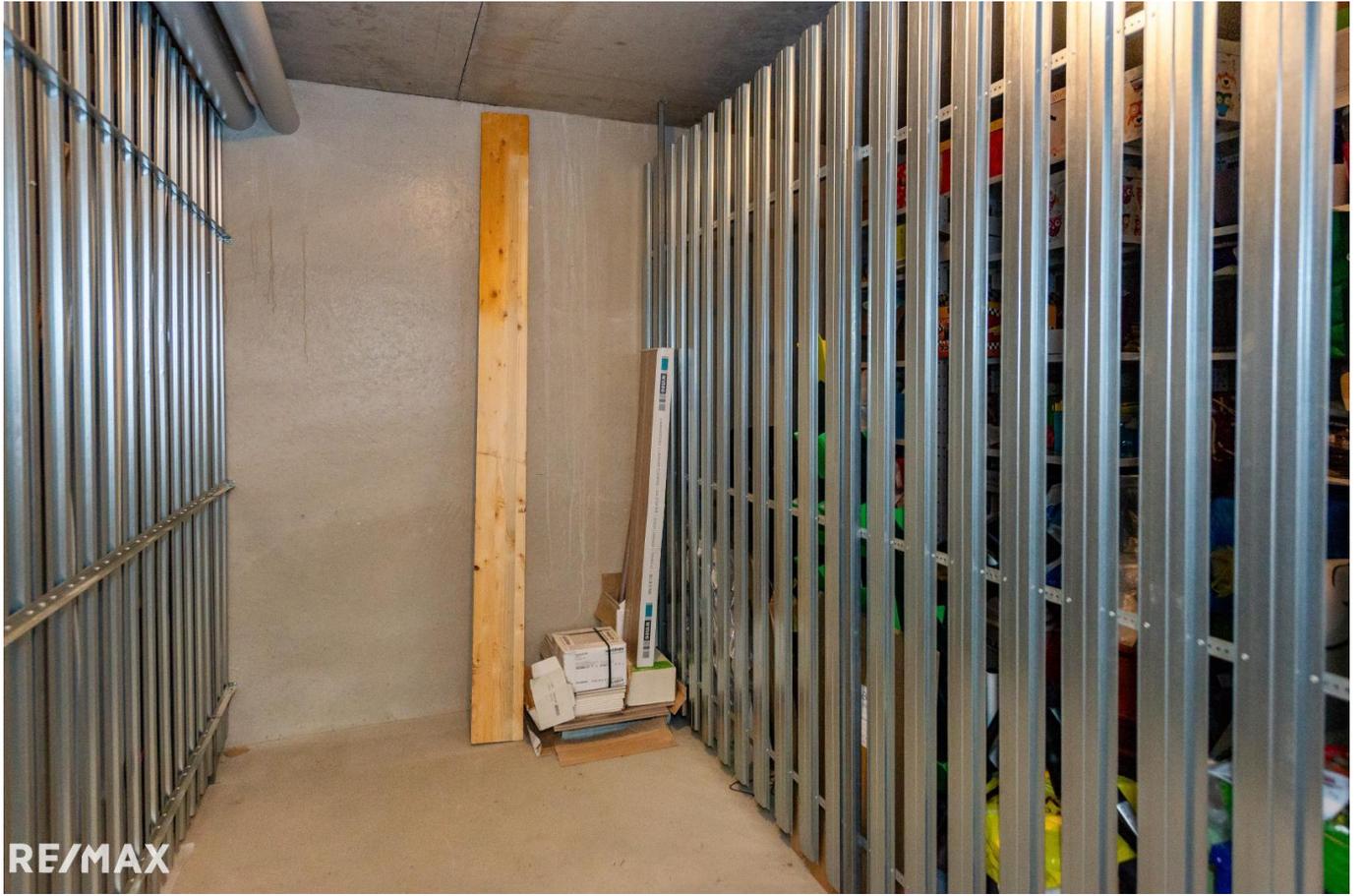












RE/MAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein wahres Raumwunder mit 4 Zimmern, das perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf geeignet ist.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**  
[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Diese charmante Wohnung, befindet sich im 1. Stock eines neuwertigen gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 2017). Die doppelseitige Ausrichtung sorgt für optimale Lichtverhältnisse und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Küche/Wohn/Essbereich
- Schlafzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- WC
- Vorraum

Drei Zimmer sind separat begehbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Zwei dieser Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon (ca. 11 m<sup>2</sup>), der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Möbeln von Dan und Markengeräten von Bosch sowie einer Miele-Dunstabzugshaube erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Die Barrierefreiheit ist möglich – der Lift von der Tiefgarage ist über eine Rampe erreichbar und ermöglicht eine barrierefreie Nutzung der Wohnung, mit einer kleinen Anpassung im Badezimmer (derzeit mit einer Badewanne ausgestattet). Ein Kellerabteil mit ca. 5,38 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Fahrradraum, ein Kinderwagenraum sowie mehrere Besucherparkplätze stehen ebenfalls zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, die eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Bushaltestelle, Supermarkt, Bäckerei, Volksschule sowie Ärzte sind in wenigen Schritten erreichbar (siehe Lage-Exposé).

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 26.39  
Klasse Heizwärmebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf A  
Energieeffizienz:  
Klasse Faktor GA++  
Gesamte Energieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)