

**+++ GARTENWOHNUNG +++ Großzügige  
4-Zimmer-Wohnung in begerhrter Wohnlage in St. Peter**



**Objektnummer: 3123**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | St. Peter Hauptstraße |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 8042 Graz             |
| Baujahr:                      | 2011                  |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 104,74 m²             |
| Zimmer:                       | 4                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Stellplätze:                  | 2                     |
| Garten:                       | 309,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,00 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65               |
| Kaufpreis:                    | 435.000,00 €          |
| Infos zu Preis:               |                       |

zzgl. 2x Carport Stellplätze 25.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

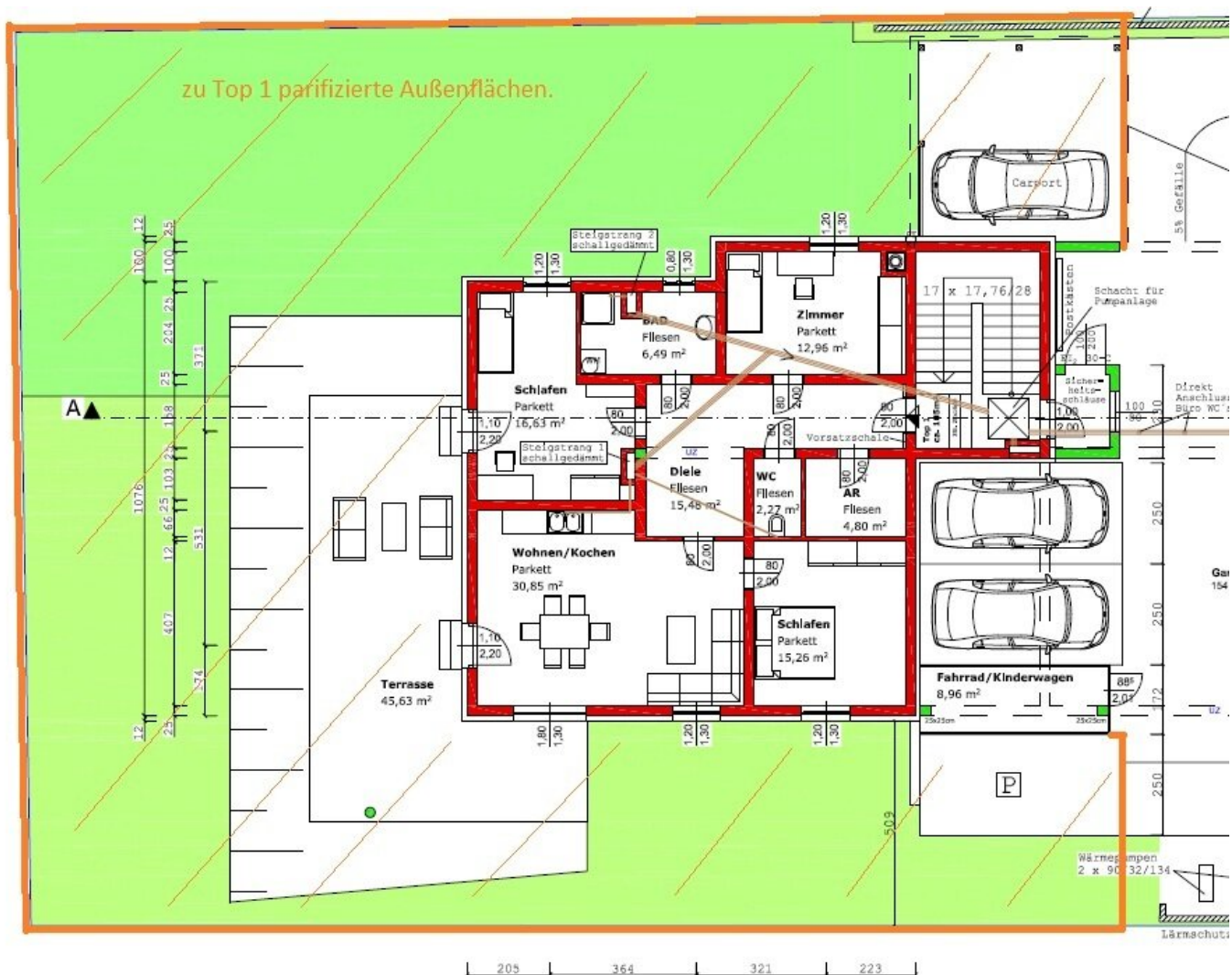












# Objektbeschreibung

## 4-Zimmer-Familienwohnung mit Terrasse & großem Eigengarten

Diese großzügige Gartenwohnung vereint durchdachtes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre. In begehrter Wohnlage und als einzige Einheit auf dieser Etage bietet sie ein Wohngefühl wie im eigenen Haus – perfekt für Familien oder Paare mit Platzbedarf für Homeoffice und Naturgenuss.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit offener Küche – ideal, um das Familienleben zu genießen oder Gäste stilvoll zu empfangen. Über das Wohnzimmer sowie eines der Schlafzimmer gelangen Sie auf die rund **46 m² große Südwest-Terrasse**, die nahtlos in den **ca. 309 m² großen Garten** übergeht – ein wahres Paradies für Kinder, Hobbygärtner oder alle, die sich nach Freiraum im Grünen sehnen.

Drei separat begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Eltern, Kinder oder als ruhiger Arbeitsplatz im Homeoffice. Die großzügige Garderobe und die Diele schaffen ein angenehm strukturiertes Raumgefühl. Das **moderne Badezimmer** mit Fenster ist ausgestattet mit einer **ebenerdigen Raindance-Dusche**, Waschmaschinenanschluss sowie geschmackvollen Fliesen. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

### Highlights auf einen Blick:

- Alleinlage auf der Etage – maximale Privatsphäre
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Großzügige Südwest-Terrasse & eigener Garten
- Zwei überdachte Carport-Stellplätze (zzgl. 25.000,-)
- Hochwertige Sanitärausstattung & durchdachter Grundriss
- Begehrte Wohnlage mit guter Anbindung
- Geräumiges Kellerabteil mit Stromversorgung

Ein Zuhause, das mit Platz, Licht und Lebensqualität überzeugt – ideal für Menschen, die naturnah wohnen und dabei nicht auf modernes Design und Komfort verzichten möchten.

**Nutzen Sie jetzt diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <250m  
Apotheke <1.750m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.750m  
Post <1.750m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap