

## Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Gratwein



**Objektnummer: 961/35540**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8112 Gratwein                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1974                              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 85,51 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,98                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 155.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 114,70 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 79,11 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 30,44 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

5.580,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

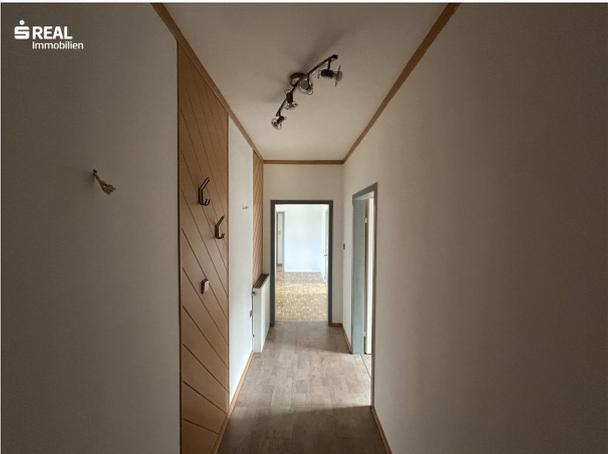


**Marvin Weissina**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26423  
H +43 664 78095103

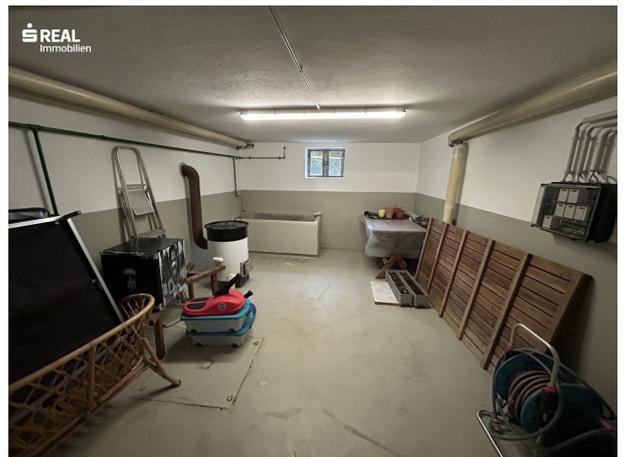


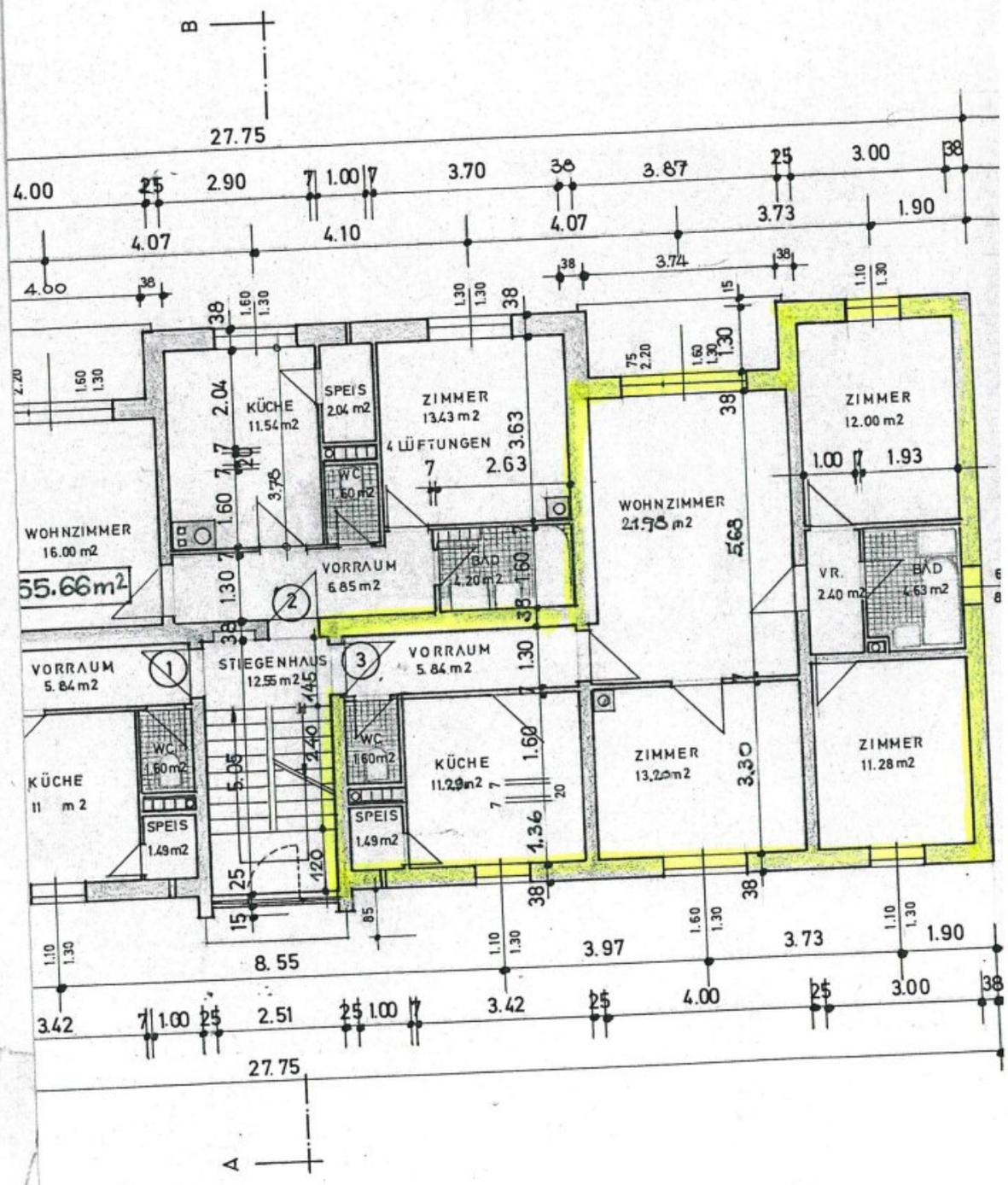




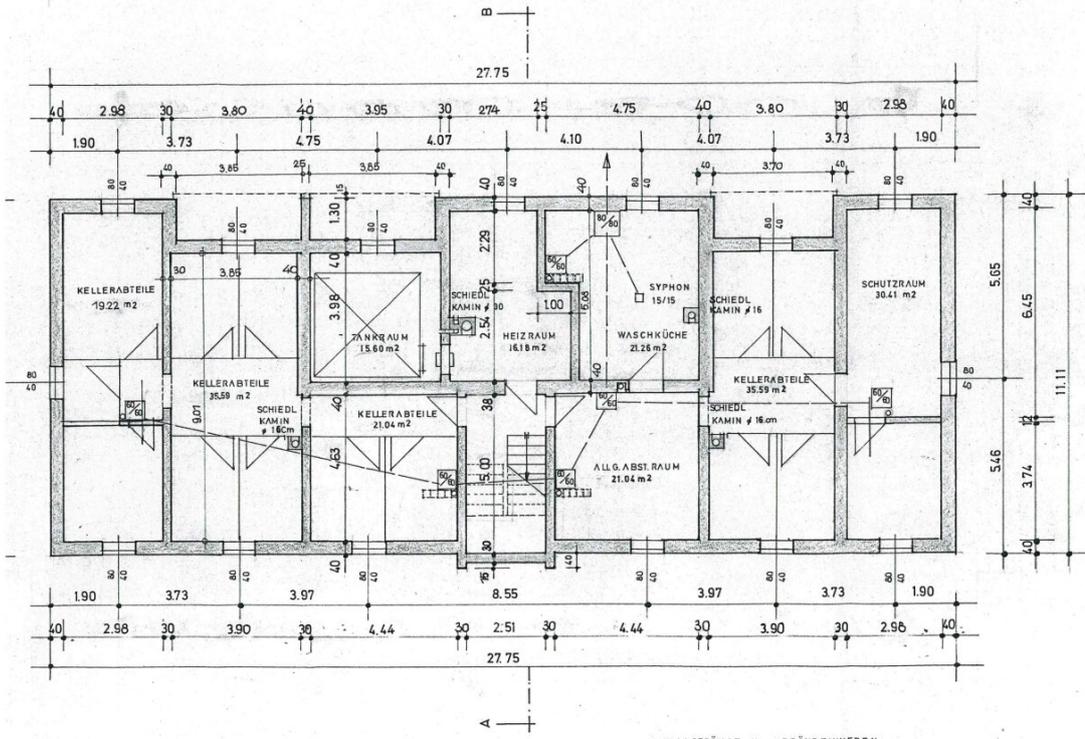








KELLERGEHOSS



WOHNUNGSGRÖSSEN

WOHNUNG ① ③ :  
 WOHNUNG ② :

KAMINE :  
 HEIZUNG SCHIEDL. BEST. NR  
 WOHNUNGEN -- BEST. NR

KANALSTRÄNGE IM GEBÄUDEINNEREN :  
 STEINZEUGROHRE  $\varnothing$  150 mm 2 ‰ GEFÄLLE

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Gratwein!

Diese großzügige Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses (ohne Lift) und bietet Ihnen mit ihren 85 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Ein Kellerabteil sowie ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner der Mehrparteienhäuser ergänzen dieses attraktive Angebot.

Für nur 155.000,00 € erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern einen Ort, an dem Sie sich wohlfühlen können. Die Wohnung erstreckt sich über vier helle und lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Familiennest, stilvolles Homeoffice oder kreative Rückzugsorte – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die einladende Loggia, die nicht nur zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur und die sanften Hügel der Steiermark. Genießen Sie die frische Luft und die Ruhe, während Sie sich zurücklehnen und die Seele baumeln lassen.

Die Wohnung wird mit umweltfreundlicher Fernwärme beheizt.

Die Verkehrsanbindung: Mit Bus und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Gemeinden und Städte gelangen. Die Zugverbindung zum Grazer Hauptbahnhof dauert weniger als 30 min. Ob für den täglichen Arbeitsweg oder für Ausflüge ins Grüne – die Lage dieser Wohnung ist optimal für jeden der einen ruhigen Rückzugsort sucht aber dennoch nicht zu weit von Graz entfernt sein möchte.

In der Nachbarschaft finden Sie alles, was Sie für Ihren Alltag benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien – hier ist für jede Altersgruppe und jeden Bedarf gesorgt. Die Infrastruktur macht das Leben in Gratwein besonders angenehm und sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Zusammengefasst bietet Ihnen diese Wohnung in Gratwein nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebenswerte Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Singles ideal ist. Nutzen Sie die Gelegenheit, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

[HIER geht es zum 360 Grad Rundgang!](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <9.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap