

## **Moderne Neubauwohnung mit Terrasse und Blick ins Grüne**



Wiener Straße 249-22

**Objektnummer: O2100165561**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Straße 249
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 17,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	88,36 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



ImmoZ

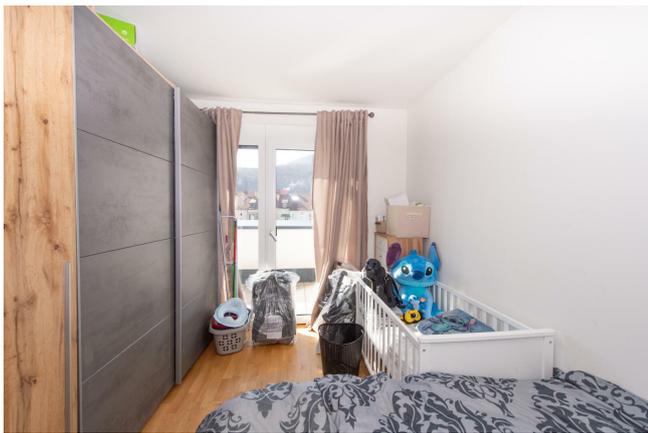








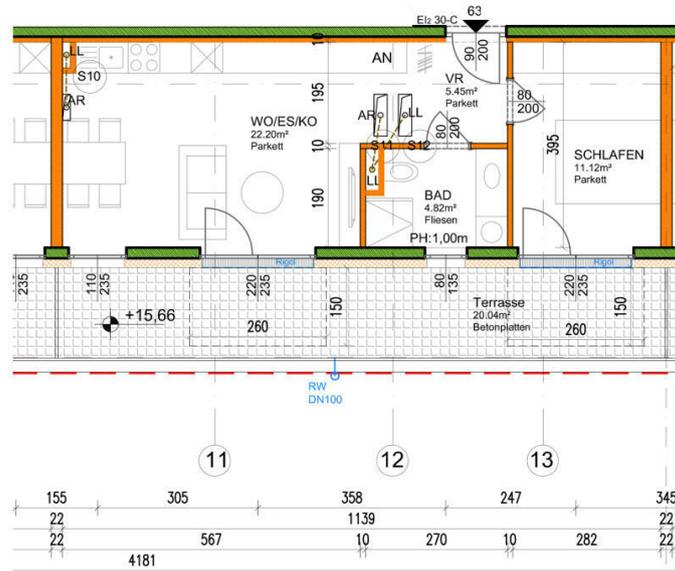








# Grundriss



## Objektbeschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in einem 2022 fertiggestellten Wohnprojekt und vereint modernes Design mit hohem Wohnkomfort. Gelegen im fünften und letzten Liftstock, genießen Sie hier absolute Ruhe abseits der Wienerstraße und einen traumhaften Ausblick ins Grüne – eine perfekte Kombination aus urbanem Flair und entspanntem Wohnen.

### Überblick:

- **Gesamtnutzfläche:** 58 m<sup>2</sup>
- **Bestehend aus:** 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 17 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- **Zimmer:** 2
- **5. Liftstock**
- **Raumaufteilung:** Vorraum, Badezimmer mit WC, Wohn-Essküche, Schlafzimmer, Terrasse
- **Zusätzlich:** Kellerabteil mit rund 2 m<sup>2</sup>

### Highlights der Wohnung:

- **Wohnfläche:** Durchdachte, kompakte Raumaufteilung, ideal für stilbewusste Stadtbewohner
- **Terrasse:** Großzügig geschnitten und von jedem Zimmer begehbar – genießen Sie hier entspannte Abende unter freiem Himmel
- **Raumaufteilung:** Der einladende Vorraum führt Sie in das gemütliche Schlafzimmer, das moderne Badezimmer mit WC sowie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich
- **Helligkeit & Atmosphäre:** Bodentiefe Fenster sorgen für ein luftiges Wohngefühl und maximalen Tageslichteinfall, während hochwertige Materialien eine stilvolle Wohlfühlatmosphäre schaffen

### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- **Tiefgaragenstellplatz:** Optional um € 25.000,- erwerbbar – Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel geparkt
- **Lift:** Barrierefreier und bequemer Zugang bis zur Wohnungstür
- **Moderne Ausstattung:** Solide Bodenbeläge, hochwertige Armaturen und eine zeitlose Architektur sorgen für ein angenehmes Wohnambiente

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer Umgebung, die modernen Komfort und stilvolle Eleganz vereint – ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne!

### Kosteninformation

Kostenangaben zzgl. Strom- und Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf

abgerechnet.

**Wichtiger Hinweis!**

Die Wohnung wird momentan bewohnt. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen!

**Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.