**Neubau ** Modern wohnen, entspannt leben ** Ruhe genießen - Komfort erleben **

Titelbild

Objektnummer: O2100165865

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	2025/26
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,00 m²
Gesamtfläche:	314,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	209,00 m²
Kaufpreis:	343.715,00 €

Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

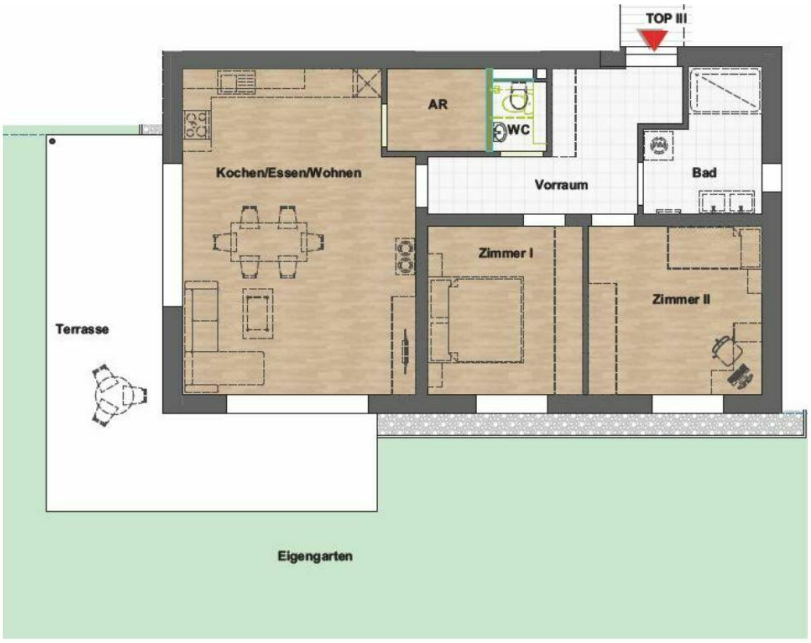
Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



TOP 3

VR	9,78 m²
WC	1,62 m²
Bad	6,51 m²
AR	3,57 m²
Kochen/Essen/Wohnen	32,07 m²
Zimmer 1	11,44 m²
Zimmer 2	12,88 m²
GESAMT	ca. 77,00 m²
Terrasse	ca. 28,00 m²
Garten	ca. 209,00 m²

ImmoZ

Objektbeschreibung

Im Bezirk Graz-Umgebung, wo **Ruhe**, **Natur** und **urbaner Komfort** aufeinandertreffen, befindet sich diese **exklusive, kleine Wohnanlage** mit nur **fünf Einheiten** – ein Zuhause für Jung- bzw. Kleinfamilien, die das **Besondere** suchen.
Die hier angebotene Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** und überzeugt nicht nur durch ihre **hochwertige** und **energieeffiziente Ausstattung,** sondern auch durch ihren **durchdachten Grundriss,** viel **Sonnenlicht** und ein **herrlich entspanntes Wohngefühl ..!**
Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein modernes, luftiges Ambiente mit klaren Linien und viel Tageslicht.
Im Mittelpunkt steht der großzügige **Wohn-Essbereich** mit rund **32 m²**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch direkten Zugang auf die **ca. 28 m² große Terrasse** mit einem **ca. 209 m² Garten** schafft – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden.
Das **Badezimmer** und ein **separaten WC** sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst

- **Wohnfläche: ca. 77 m²**
- Großzügiger**, ca. 32 m² Wohn-/Essbereich**
- **Zwei getrennt** begehbare **Schlafzimmer** mit ca**. 11,44 m²** und **ca. 12,88 m²**
- **ca. 6,51 m² Badezimmer** und ein **separates WC**
- **ca. 28 m² große Terrasse** und ein **ca. 209 m² großer Garten**
- **überdachte Abstellplätze** möglich KP € 10.000,--
- **AP im Freien** möglich KP € 7.000,--

Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst

- Massivbauweise
- **Parkett** und **Fliesenböden**
- **Bodenbündige Dusche**
- Heizung: **Fernwärme, Beheizung** der Wohnung mit **Wärmeboden**
- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **Rollos mit Gurt** als hochwertiger Sicht- und Sonnenschutz
- **Klassisches Satteldach**
- **Kellerersatzräume** im Bereich der Autoabstellplätze

Resümee*
Diese Wohnung überzeugt durch ihre klare Struktur, modernen Komfort und vielseitige Nutzbarkeit. Sie bietet ideale Vorraussetzungen für ein ruhiges Zuhause - in einem Umfeld, das Lebensqualität und Alltagstauglichkeit vereint.

Ein Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben!

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt