

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



Titelbild

**Objektnummer: O2100165864**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8111 Gratwein-Straßengel |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025/26                  |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 53,00 m²                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>     | 102,00 m²                |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                        |
| <b>Bäder:</b>            | 1                        |
| <b>WC:</b>               | 1                        |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                        |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                        |
| <b>Garten:</b>           | 37,00 m²                 |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 227.761,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

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 2



|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| VR                  | 4,98 m <sup>2</sup>  |
| WC                  | 1,66 m <sup>2</sup>  |
| Bad                 | 5,13 m <sup>2</sup>  |
| Kochen/Essen/Wohnen | 25,65 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 15,83 m <sup>2</sup> |

**GESAMT** ca. 53,00 m<sup>2</sup>

**Terrasse** ca. 12,00 m<sup>2</sup>  
**Garten** ca. 37,00 m<sup>2</sup>

## 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 **25 m<sup>2</sup>**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch direkten Zugang auf die **ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit einem **ca. 37m<sup>2</sup> 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. 53 m<sup>2</sup>**
- Großzügiger, **ca. 25m<sup>2</sup> Wohn-/Essbereich**
- ca. 16 m<sup>2</sup> großes **Schlafzimmer**
- **ca. 5,13 m<sup>2</sup> Badezimmer** und ein **separates WC**
- **ca. 12 m<sup>2</sup> große Terrasse** und ein **ca. 37m<sup>2</sup> 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 Voraussetzungen 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