

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



Titelbild

Objektnummer: O2100165859

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:	70,00 m²
Gesamtfläche:	109,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	27,00 m²
Kaufpreis:	297.030,00 €
Provisionsangabe:	

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

Ihr Ansprechpartner

Heidi Gutmann

bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

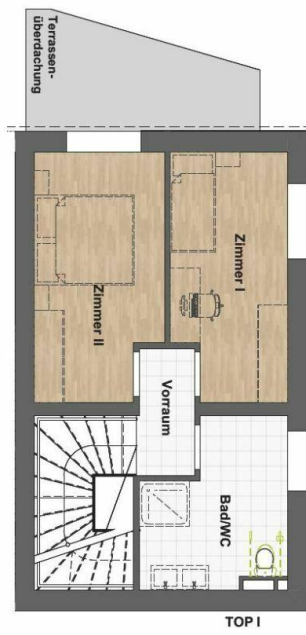
H +43 699 18 32 6886

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

Erdgeschoss:



Obergeschoss:



TOP 1

Erdgeschoss

VR	5,65 m ²
WC	2,36 m ²
AR	2,40 m ²
Kochen/Essen/Wohnen	25,58 m ²

Obergeschoss

VR	2,79 m ²
Zimmer 1	11,10 m ²
Zimmer 2	12,41 m ²
Bad	8,52 m ²

GESAMT	ca. 70,00 m ²
Terrasse	ca. 12,00 m ²
Garten	ca. 27,00 m ²

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 m²**, der nicht nur Platz für Kochen und Entspannen bietet, sondern auch direkten Zugang auf die **ca. 12 m² große Terrasse** mit einem **ca. 27m² Garten** schafft – ein Lieblingsplatz für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder sonnige Lesestunden.

Zwei **getrennt begehbare Schlafzimmer** mit ca. 12,41 m² und 11,10 m² bieten Rückzugsorte für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das **Badezimmer mit einem WC** und zusätzlich ein weiteres **separates WC** sorgen für hohen Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit.

Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst

- **Wohnfläche: ca. 70 m²**
- **Großzügiger, ca. 25m² Wohn-/Essbereich**
- **zwei helle, getrennt begehbare Schlafzimmer**
- **ca. 8,52 m² Badezimmer mit WC** und zusätzlich ein weiteres **separates WC**
- **ca. 2,40 m² Abstellraum**
- **ca. 12 m² große Terrasse** und ein **ca. 27m² 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 Warmeboden**
- **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