

## **TOP LAGE GEIDORF: Barrierefreie 4 Zimmer Wohnung mit Balkon + Tiefgarage**



Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon

**Objektnummer: O2100164185**

**Eine Immobilie von Immobilien Brandstätter GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8010 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 99,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 99,50 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 42,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,25                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 495.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 298,00 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 181,67 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3 % exkl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Brandstätter**

Immobilien Brandstätter  
Gartengasse 12  
8010 Graz

T +43 316 321 383 1  
H +43 699 100 27 20  
F +43 316 321 383 3

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

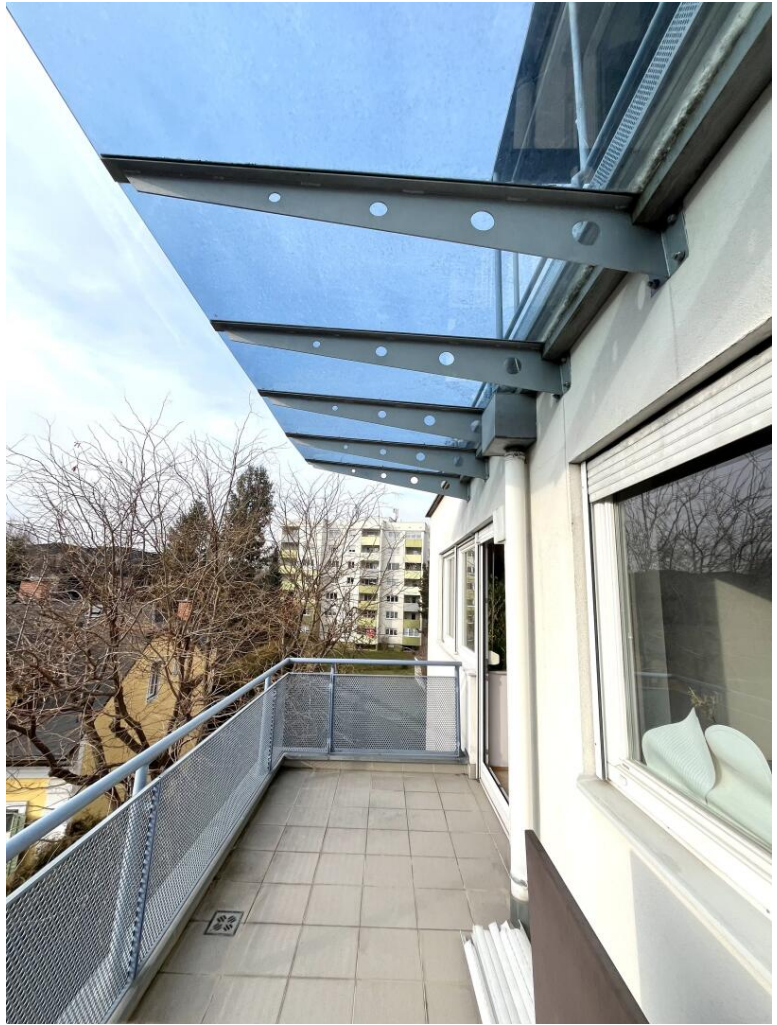


termin zur

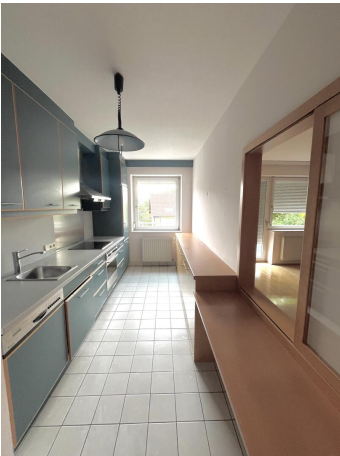


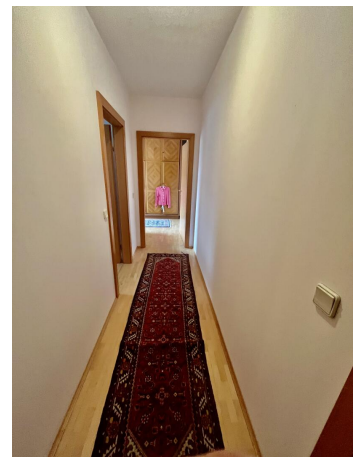










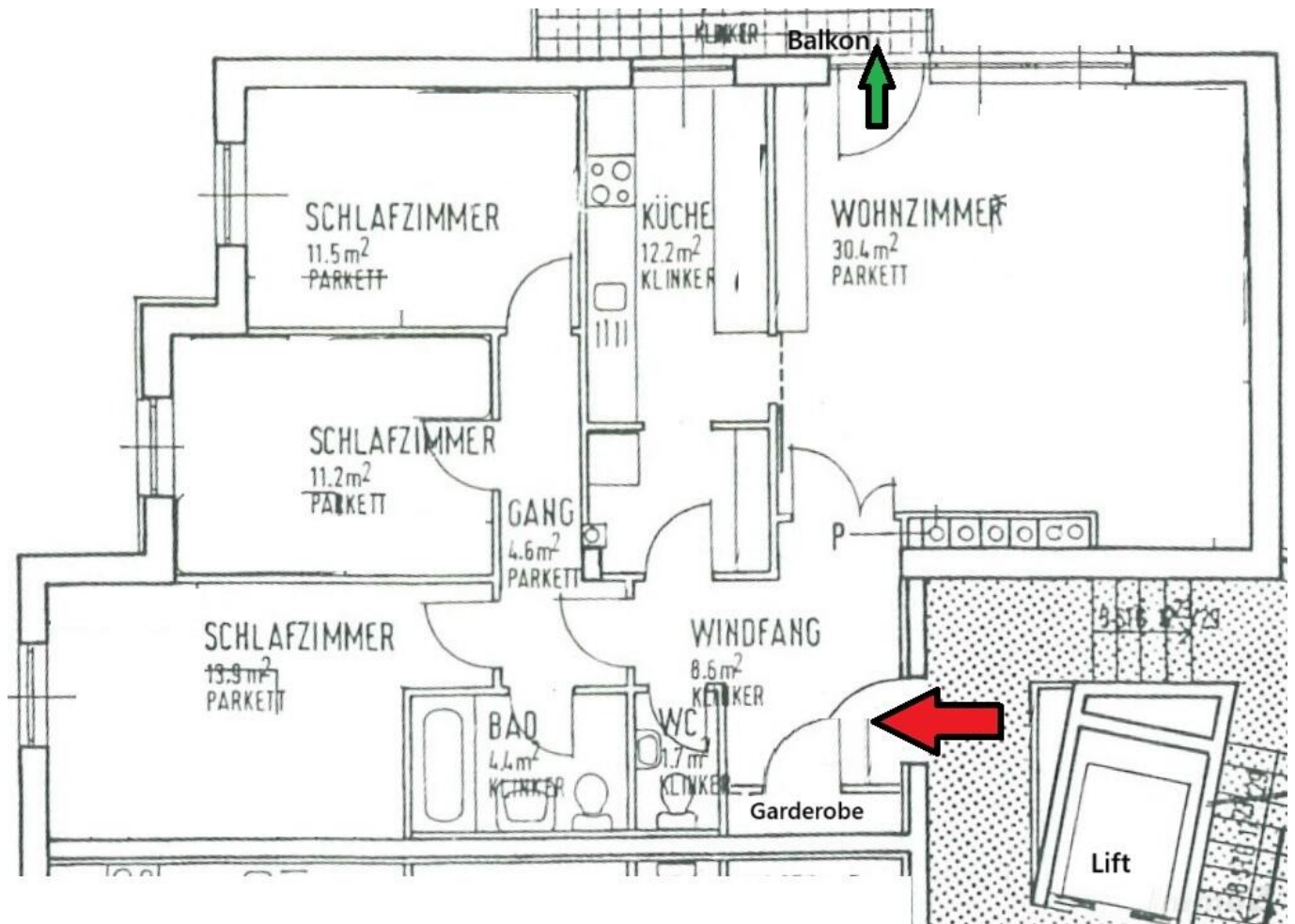














## Objektbeschreibung

Der zentrale Vorraum erschließt alle Bereiche der Wohnung und ermöglicht eine separat begehbare Raumaufteilung. Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein praktischer Stauraum in Form einer Garderobe bzw. eines Abstellraums.

Vom Vorraum aus gelangt man in das separate WC mit Waschbecken sowie in das großzügige Wohnzimmer, das Platz für einen Essbereich bietet. Eine Durchreiche zur Küche sorgt für kurze Wege und erleichtert die Kommunikation.

Der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein und bietet einen weiten Ausblick ins Grüne. Die möblierte Küche ist funktional als Arbeitsküche mit zusätzlichem Wirtschaftsraum gestaltet – ideal für eine effiziente Haushaltsführung. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Das Badezimmer ist mit Badewanne und WC ausgestattet und rundet das Raumangebot ab.