

## Großzügig, grün & gut gelegen – Ihr neues Zuhause in St. Peter



Einrichtungsbeispiel

**Objektnummer: 1606\_16486**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Hadl**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 88 17 62 81

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX



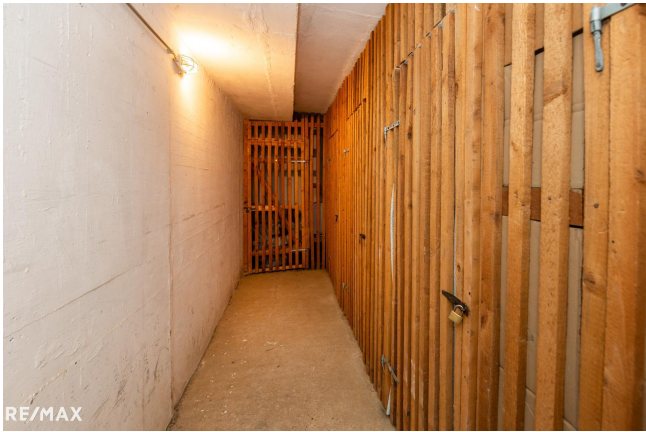














## Objektbeschreibung

### Urban wohnen, naturnah leben – Ihre neue Wohnung in St. Peter wartet auf Sie!

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit rund **108 m² Wohnfläche** befindet sich in einer begehrten Lage in Graz-St. Peter, direkt angrenzend an die Eustacchio-Gründe – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Grünen.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines gepflegten Wohngebäudes, das im Jahr 1976 errichtet wurde. Sie ist nach Süd-Osten ausgerichtet und bietet dadurch den ganzen Tag über freundlich helle Wohnräume.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer, eine kleine aber feine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne und einem getrennten WC, sowie einen besonders geräumigen Vorraum mit fast 20 m² Fläche, der viel Platz für Stauraum und Garderobe bietet.

Ein **besonderes Highlight** ist der ca. 10 m² große Balkon, der einen herrlichen Blick auf die grünen Eustacchio-Gründe eröffnet. Hier lassen sich sonnige Stunden und entspannte Abende in ruhiger Umgebung genießen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Freie Parkplätze stehen direkt auf dem Grundstück zur Verfügung – bequem und unkompliziert.

### Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre erstklassige Infrastruktur: Direkt vor dem Gebäude befindet sich die Straßenbahnhaltestelle der Linien 5 und 6, die eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Ebenfalls direkt vor der Haustür liegt eine Apotheke, und in unmittelbarer Nähe finden sich Ärzte, Lebensmittelgeschäfte, Banken sowie alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Natur- und Sportbegeisterte bieten die Eustacchio-Gründe mit Skatepark, Beachvolleyballplatz und Spazierwegen durch den angrenzenden Wald ein vielseitiges Freizeitangebot direkt vor der Haustür.

### Alles auf einen Blick:

- ca. 108 m² Wohnfläche
- 4-Zimmer-Wohnung: 3 Schlafzimmer + großes Wohnzimmer
- Baujahr 1976, gepflegter Zustand
- 3. Stock, süd-ostseitig ausgerichtet – ganztägig helle Räume



- Großer Vorraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- 10 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick ins Grüne
- Badezimmer und WC getrennt
- Kellerabteil vorhanden
- Freie Parkplätze auf dem Gelände
- Direkte Straßenbahnanbindung (Linien 5 & 6)
- Top-Infrastruktur & Nahversorgung in Gehweite
- Unmittelbare Nähe zur Natur und Freizeitmöglichkeiten

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Startpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 79.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

an:

Klasse Heizwärme C

Wärmebedarf:

Faktor Gesamt 1.72

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G C

Gesamtenergieeff

izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)