

## **Charmante Maisonette-Wohnung mit Balkon und TG-Parkplatz**



**Esszimmer**

**Objektnummer: 1606\_16582**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1992
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 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>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Lackner**

RE/MAX for all in Graz



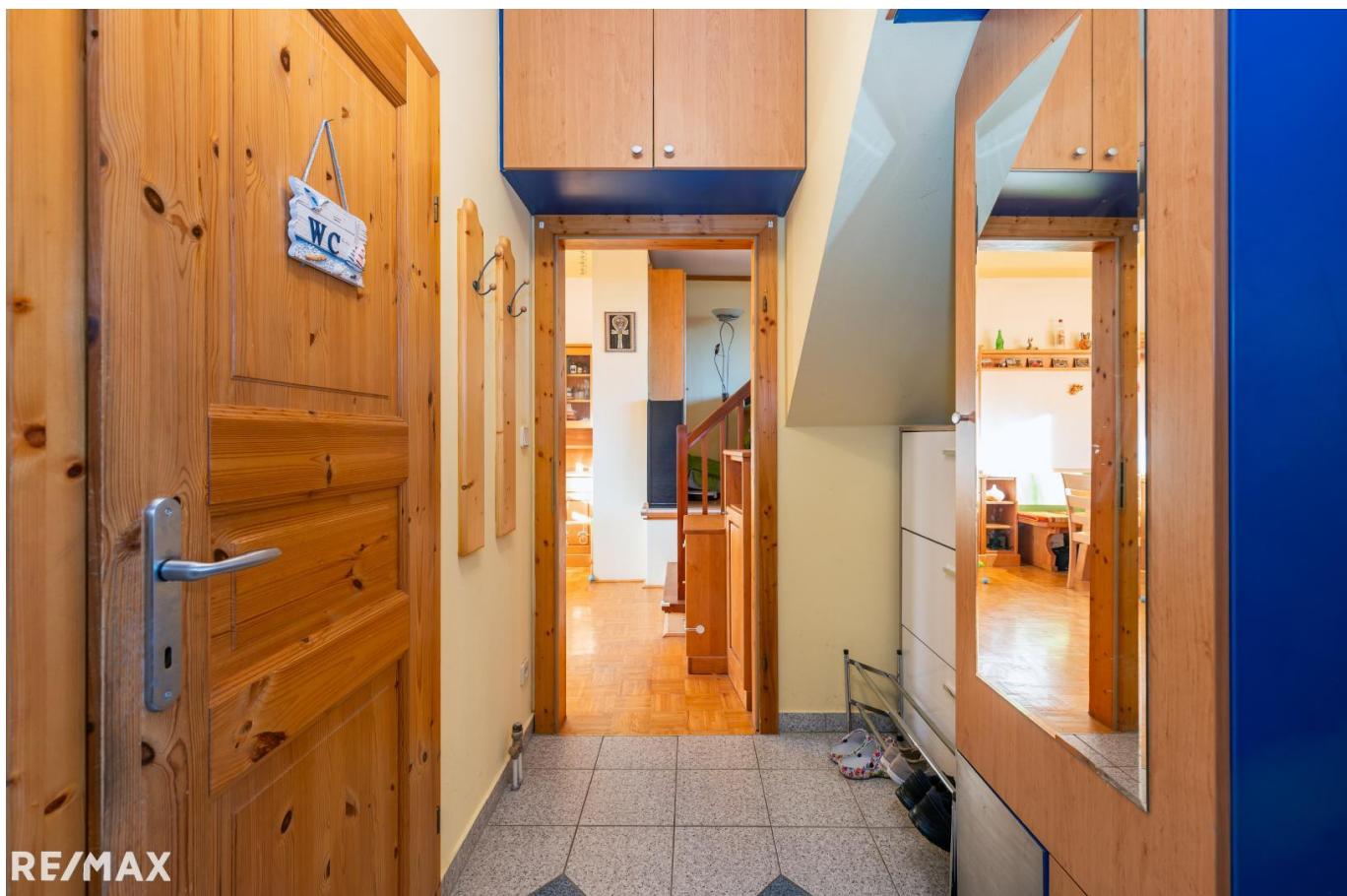
RE/MAX



RE/MAX

RE/MAX

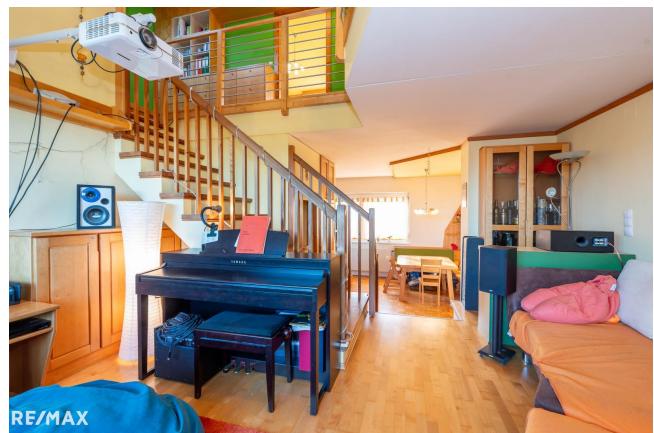




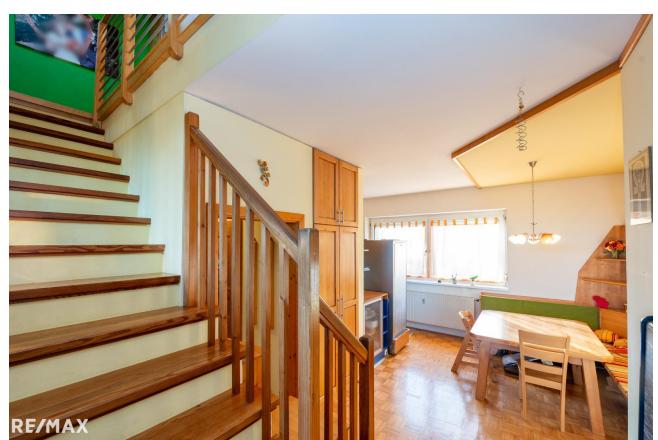
RE/MAX



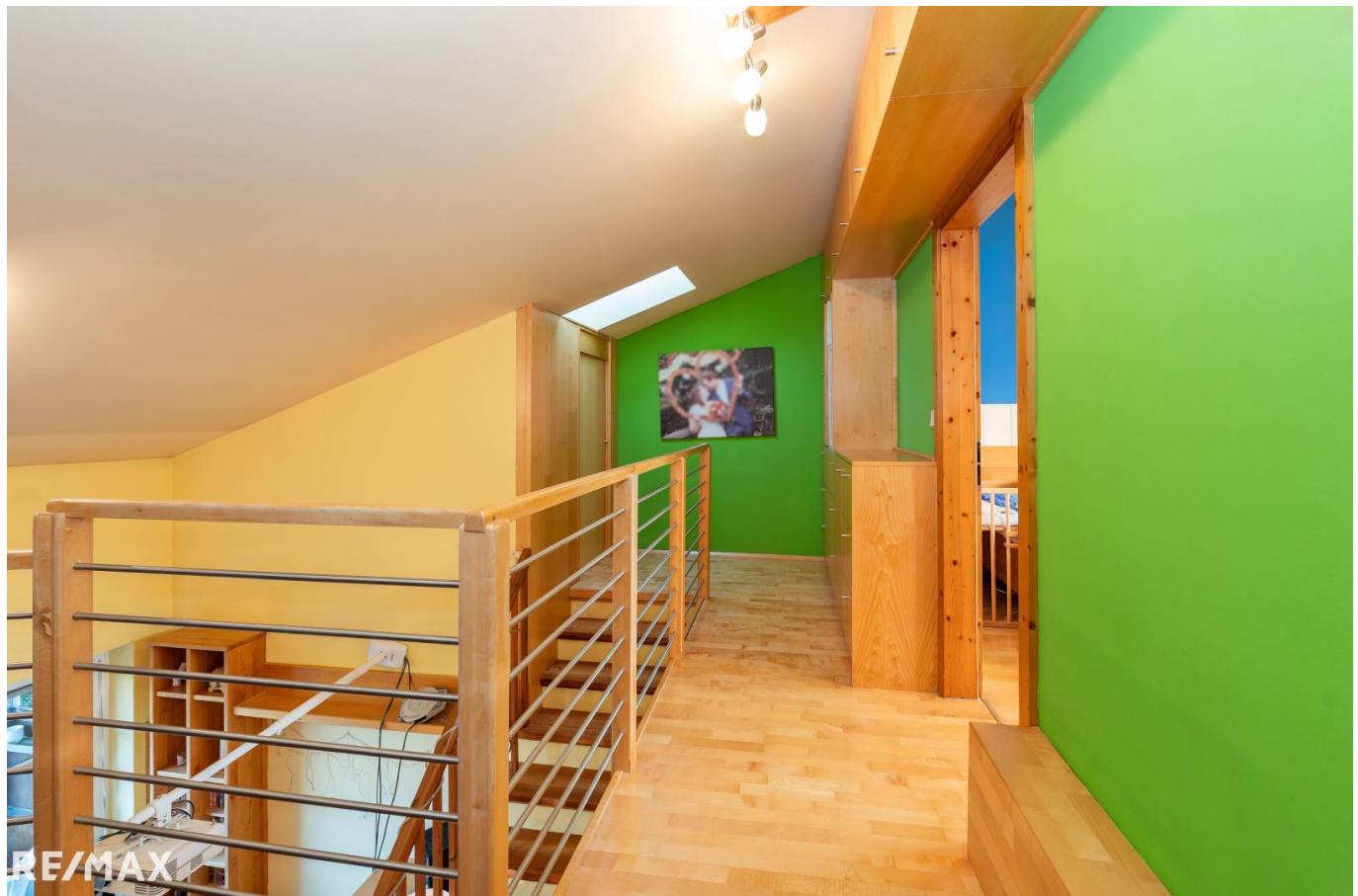
RE/MAX



RE/MAX









RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Helle Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage - Ihr perfektes Zuhause:

Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich im Bezirk Wetzelsdorf in einer ruhigen und gepflegten Wohnhausanlage im 1. und 2. Stock. Auf rund 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich ein Wohnkonzept, das sowohl Behaglichkeit als auch funktionale Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und schafft durch ihre gute Raumaufteilung, ihre offene Gestaltung und eine gemütliche Galerie ein besonderes Wohnambiente. Helle Räume und die liebevolle Ausstattung mit maßgefertigten Tischler-Einbaumöbeln verleihen dem Zuhause eine zeitlose Eleganz.

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

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

Raumauflistung:

Erdgeschoß:

Vorraum

1 Zimmer

separates WC

Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche

Küche

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Obergeschoß:

Galerie – ideal als Lesecke, Büro oder Rückzugsort

Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne und WC

Dachboden/Abstellraum

Der Grundriss erstreckt sich über 4 Zimmer, wobei besonders der großzügige Koch-/Esbereich und das gemütliche Wohnzimmer mit seinem Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne punkten. Hier können Sie nach einem langen Tag perfekt entspannen und die Seele baumeln lassen.

Die moderne Küche lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein und bietet ausreichenden Stauraum. Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten und Ruhe für eine erholsame Nacht. Die offene Galerie ist vielseitig nutzbar.

In dieser gepflegten Wohnung werden Sie sich von Anfang an zu Hause fühlen.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenparkplatz und ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer Keller für zusätzlichen Stauraum.

Geheizt wird mittels Fernwärme.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, umgeben von großzügigen Grünflächen. Ruhige Wohnqualität und zahlreiche Spielmöglichkeiten machen sie besonders familienfreundlich.

#### Lage

Die Immobilie liegt in einer gut angebundenen Wohngegend. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten kurze Wege für Familien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Supermärkte sind ebenfalls bequem erreichbar.

Weitere Details zur INFRASTRUKTUR entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lage-Exposé.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!  
Ich nehme mir sehr gerne Zeit für Sie.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.  
Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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

Heizwärmeverbrauch: 86.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wärmebedarf:

Klasse Heizwärmebedarf: C

Wärmebedarf:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt 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-Hötendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:  
[office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)

