

## Ein Ort zum Ankommen: 4-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse



großzügige Terrasse

Objektnummer: 1606\_16584

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Heidenreichstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	ca. 2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 58,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	409.000,00 €
Infos zu Preis:	

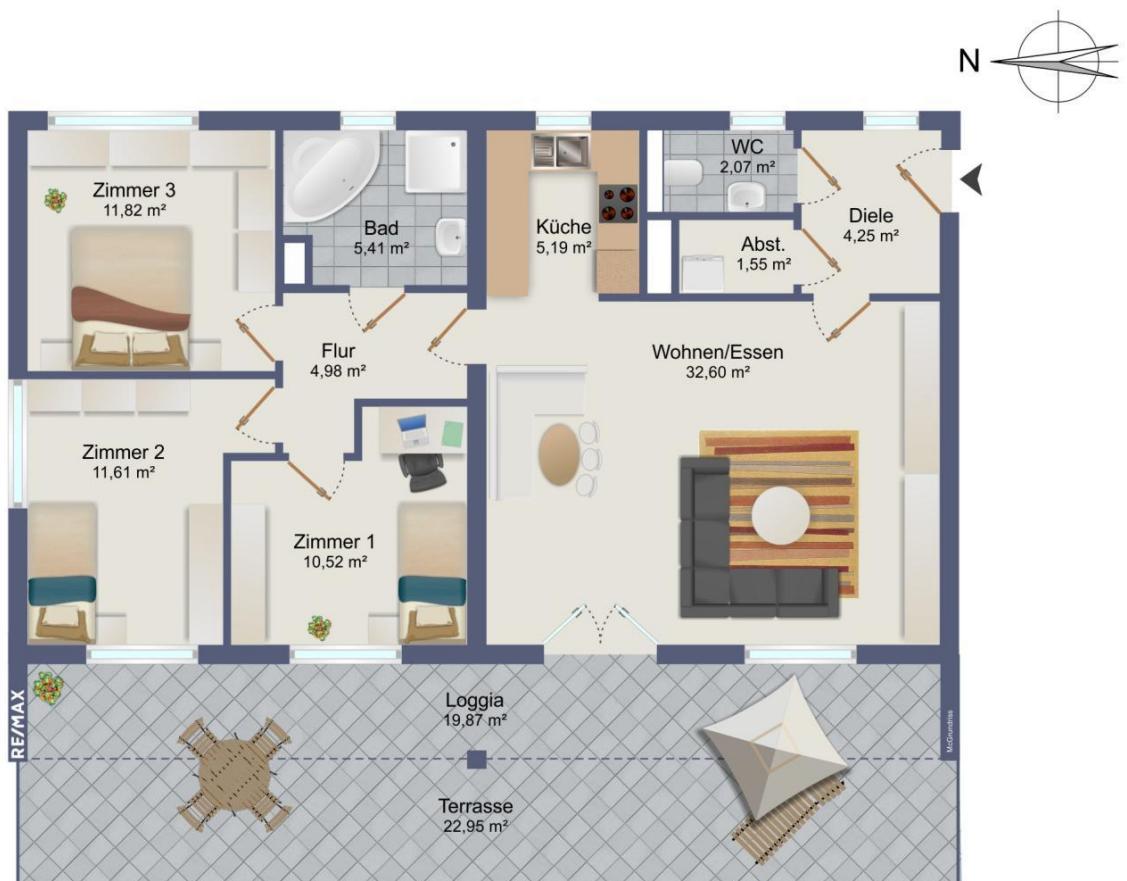
Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



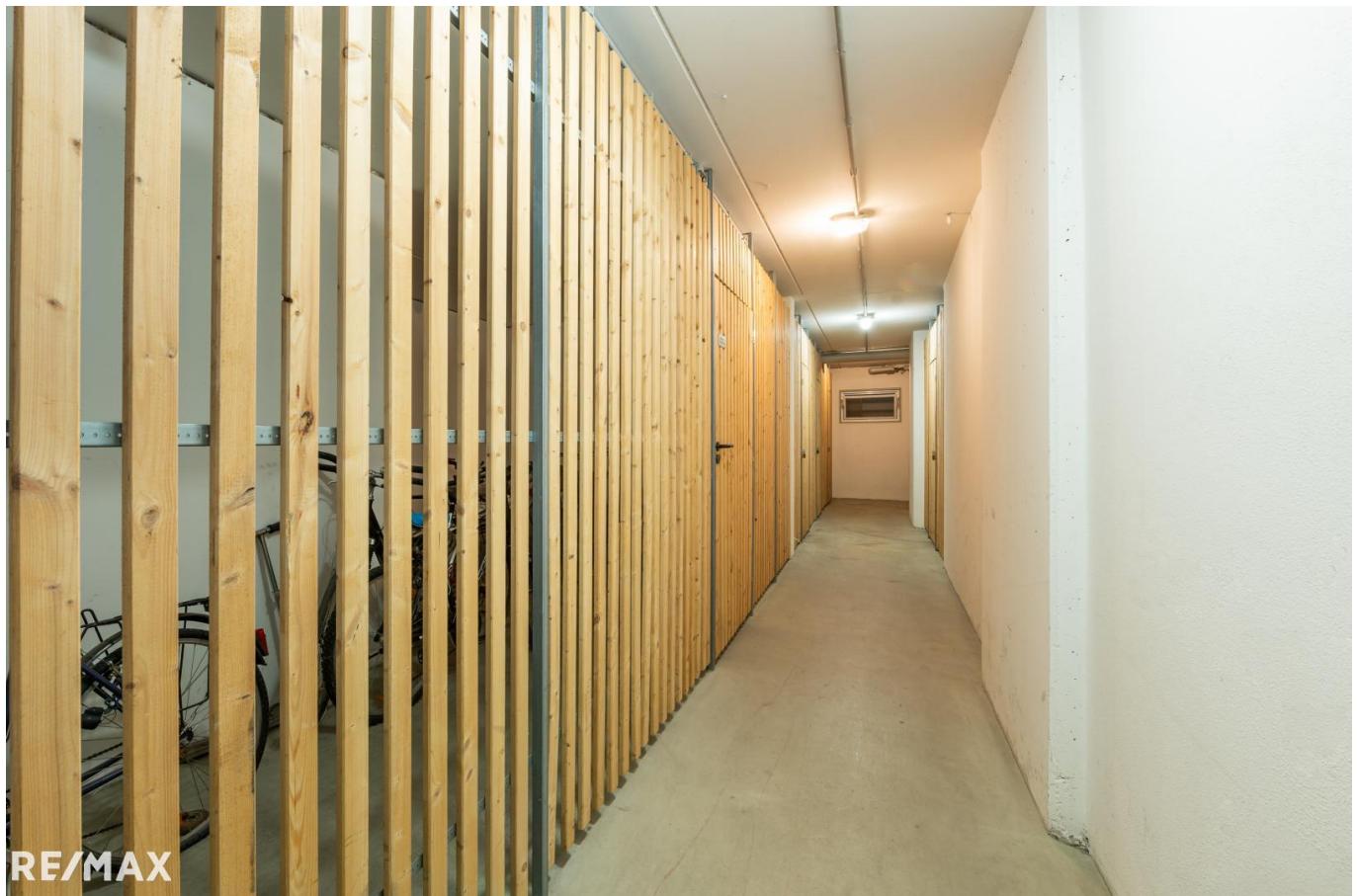




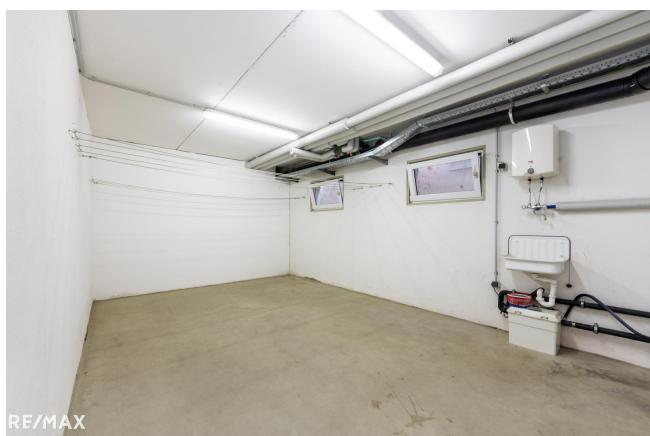








RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Direkt an der Stadtgrenze zu Graz, eingebettet in eine **grüne und gepflegte Wohnsiedlung**, präsentiert sich diese rund 90 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung als stilvolles Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und smarte Details legen.

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

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

Das 2003 errichtete Wohngebäude überzeugt durch seine gute Lage und die gepflegte Grünanlage. Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock, bequem mit dem Lift erreichbar. Bereits beim Eintreten fällt die durchdachte Raumaufteilung auf: **Großzügig, hell und perfekt genutzt.**

Echtholzparkett in den Schlafzimmern, italienische Fliesen im Wohnbereich – hier wurden hochwertige Materialien mit viel Gespür für Stil kombiniert. Maßgefertigte Einbauküsten, Türen und eine Tischlerküche unterstreichen den exklusiven Anspruch. SAT-Anschlüsse in den Schlafzimmern sowie integrierte Soundverkabelung im offenen Wohnbereich sorgen für besten Medienkomfort. Und dank Klimaanlage bleibt es selbst an heißen Tagen angenehm kühl.

Die gesamte Wohnung wird über eine angenehme Fußbodenheizung beheizt – jeder Raum ist dabei individuell regulierbar und ermöglicht so höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Das Badezimmer punktet mit einer "all-inclusive" Ausstattung: Dusche, Whirlpool-Eckbadewanne und integrierte Lautsprecher schaffen echten **Spa-Charakter**. Der Waschmaschinenanschluss ist praktisch im separaten Abstellraum untergebracht.

## **Besonderes Highlight:**

Die großzügige Westterrasse mit zwei Markisen – eine davon elektrisch betrieben, ausgestattet mit Wind- und Sonnensensor. Dazu ein winterfester Wasseranschluss – perfekt für jede Jahreszeit. Auch hier finden sich SAT-Anschluss, Steckdosen und Lautsprecher. Ein echter Outdoor-Wohn(t)raum, ideal für entspannte Abende oder gesellige Runden.

Der **breite Tiefgaragenplatz** liegt direkt beim Gebäudeeingang und Aufzug. Ein 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Für Gäste stehen vor dem Haus zahlreiche Besucherparkplätze bereit.

## **Alles auf einen Blick:**

- Barrierefrei erreichbar
- 3 Schlafzimmer ausgestattet mit SAT-Anschluss
- Echtholzparkett-Böden
- Italienische Fliesen
- Jalousien

- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- 43 m<sup>2</sup> geräumige Terrasse mit Markisen, SAT-Anschluss und Wasseranschluss
- Whirlpool-Eckbadewanne, Dusche
- Soundanlage (Wohnzimmer, Badezimmer, Terrasse)
- Großer Tiefgaragenabstellplatz
- 8 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
- Genügend Besucherabstellplätze
- Kinderspielplätze in der Nachbarschaft

**Klares Design, durchdachte Ausstattung, starke Lage: Diese Wohnung ist gemacht für alle, die das Besondere suchen – modern, smart und hochwertig.**

Weitere Informationen zur Infrastruktur erhalten Sie im Lage-Exposé.

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: 58.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf:  
C  
mebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz:  
1.17  
Klasse Faktor GC  
gesamtenergieeffizienz:  
C  
Klasse Faktor GC  
gesamtenergieeffizienz:  
C

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

