

**+++ EIGENGARTEN +++ Sonniges 2-Zimmer-Zuhause mit  
perfekter Infrastruktur! PROVISIONSFREI!**



**Objektnummer: 2650**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8045 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 59,18 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 40,66 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 4,79 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 292.941,00 €                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Endverbraucher: € 325.164,51-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

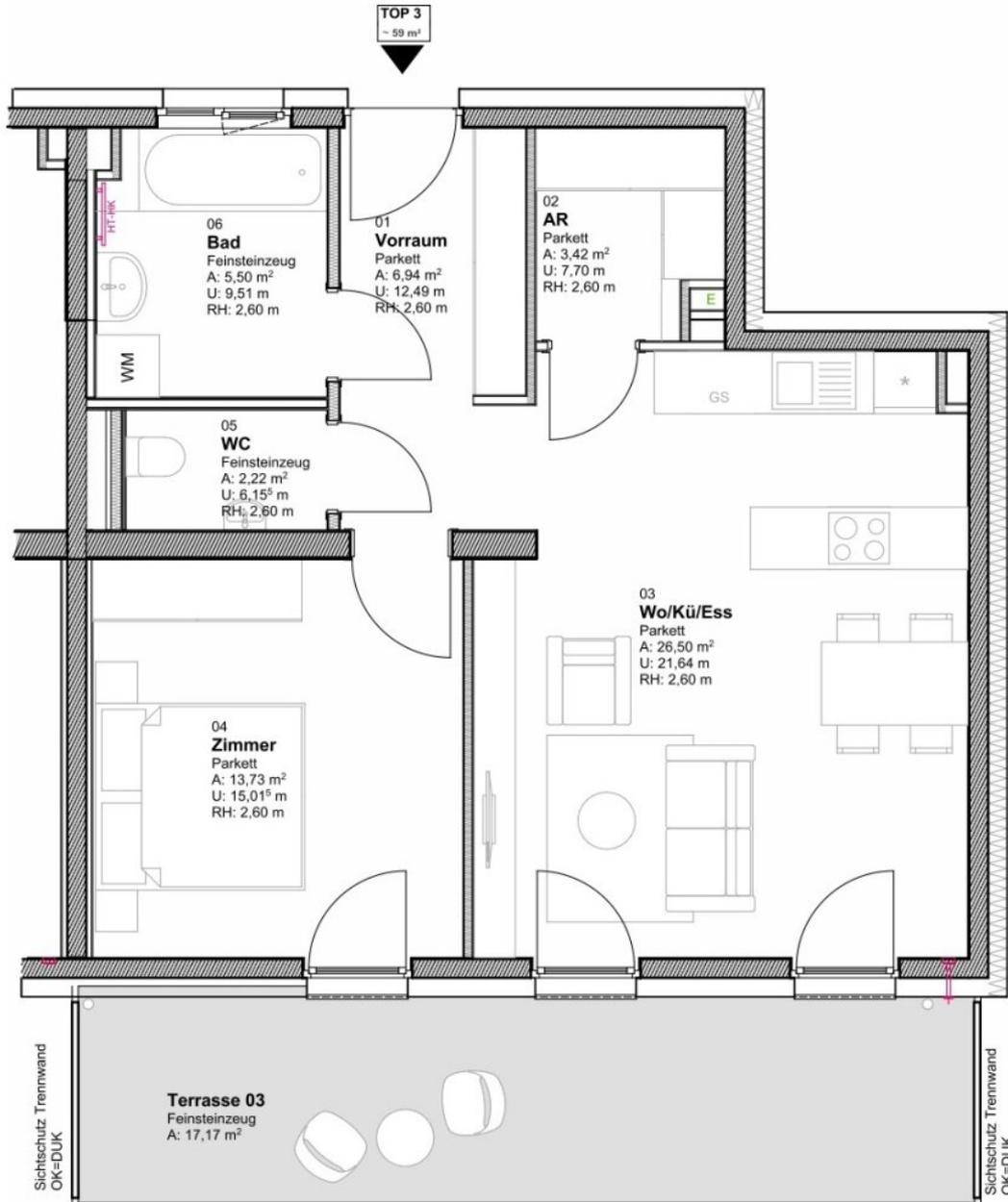
## Ihr Ansprechpartner



**GF Heidi Stelzer**











## Objektbeschreibung

*Wunderschöne Wohnungen in bester Lage, sehr gute Verkehrsanbindung und perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft... Kann das wahr sein?*

Natürlich! Verwirklichen Sie Ihren Traum von einer Wohnung, die modernes Design mit Qualität verbindet, in einem der beliebtesten Grazer Stadtlagen.

Wohnkomfort, Lage, Ausstattung werden niemanden gleichgültig lassen. Träume von einem idealen Zuhause können Wirklichkeit werden!

**Die Größe der 17 Wohnungseinheiten** liegt zwischen **46 und 87 m<sup>2</sup>** (2 - 4 Zimmer), die sicher für Familien, Pärchen, Singles, sowie Anleger attraktiv ist.

Größtmöglichen Wohnkomfort bieten außerdem die **15 PKW-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage** und **4 weitere freie Stellplätze** am Grundstück.

Selbstverständlich werden auch überdachte Fahrradabstellplätze errichtet.

Die hochwertige Ausstattung, die Verwendung bester Baumaterialien sowie **die Massivbauweise** machen dieses Projekt in dieser ausgezeichneten Lage zu etwas ganz Besonderem. Alle Terrassen und Balkone sind **nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet**, mit Blick ins Grüne.

Die Vorteile diese Projekts sind der Beweis dafür:

- Massive Bauweise (Stahlbeton);
- Energetisch-thermische Eigenschaften;
- 3-Scheiben Wärmeschutz-Isolierverglasung;
- außen Raffstore mit elektrische Bedienung;
- Gartenwasseranschluss frostfrei;
- Fußbodenheizung - Fernwärme;
- Parkettböden (Eiche/Bambus) und Feinsteinzeug;
- Glasfaser - Internetzugangspunkt im Technikraum;
- Solaranlage;
- Kellerabteile;
- dazugehörige Freiflächen: Garten/Balkon/Terrasse

Also beeilen Sie sich und vereinbaren Sie noch Heute einen Besprechungstermin. Wir würden uns freuen, Sie in unserem Büro begrüßen zu dürfen, um Ihnen das Projekt näher zu bringen!

Die Berücksichtigung spezieller Anforderungen bzw. Änderungswünsche sind derzeit noch möglich.

**Baubeginn bereits erfolgt - Voraussichtliche Fertigstellung Mitte 2024.**

## **TRAUM\_LEBEN**

**Das Leben ist voller Veränderungen. Mal benötigen Sie mehr Wohnraum, dann wieder weniger.**

**Wir begleiten Sie durch alle diese Phasen, damit Sie Ihren Traum leben.**

**Wir konnten Ihr Interesse wecken? Gerne können Sie uns telefonisch oder per Mail kontaktieren, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Sie sind auf der Suche nach einer sonnigen Wohnung mit Eigengarten nahe der Mur, die dennoch eine perfekte öffentliche Anbindung genießt? Hier ist sie!**

**Nach einem anstrengenden Arbeitstag ist Entspannung angesagt - nämlich auf der sonnigen Terrasse Ihrer charmanten Gartenwohnung in Andritz - Grenze Geidorf.**

Im **Erdgeschoß** gelegen und über einen **geräumigen Innenhof** zugänglich punktet die Wohnung mit ihrer sehr großzügigen Raumaufteilung (Gesamtfläche rd. 59m<sup>2</sup>) sowie der tollen Ausstattung. Neben den hochwertigen Materialien und Produkten (z.B. Internom-Fenster 3-fach verglast) wertet insbesondere die Verfügbarkeit einer **Tiefgarage**, eines **Fahrradraumes** zur gemeinsamen Benützung sowie die geringe Anzahl von insgesamt **nur 17 Wohneinheiten** im Haus die Wohnqualität auf.

Die geräumige Gartenwohnung befindet sich derzeit in Errichtung und soll **Mitte 2024** fertiggestellt werden. Insbesondere mit der **LAGE** punktet dieses Zuhause: An der Grenze Geidorf-Andritz gelegen (zwischen Kahngasse, Lindegasse, Mautgasse, in unmittelbarer Nähe zur **Murpromenade**) genießen Sie die **Nähe zum Stadtzentrum** (15 min Gehzeit), die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr von Graz (**Straßenbahnstation** in rd. 2 Minuten Gehdistanz), sowie die Nachbarschaft zum Erholungsraum Murufer mit seinen Spazier- und

Radwegen.

Auch die Einrichtungen des täglichen Bedarf sind in der Nähe: Schulen (Körösischule; Ortweinschule), Kindergärten und Kindergruppen, viele Restaurants, Cafés und Bäckereien, ...

Dank der **Ausrichtung nach Süden** und der **vielen Fensterflächen** mit hochwertiger 3-Scheiben-Verglasung genießen Sie absolut lichtdurchflutete Räume. Sollte es im Sommer doch zu warm werden, können Sie den Raum mit den elektrischen Raffstores zum Garten abdunkeln und somit den Raum natürlich kühl halten.

Im Innenbereich wurden **Parkett** sowie **Feinsteinzeug** verlegt. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugehörig. Ein **Tiefgaragen-Stellplatz (Aufpreis Anleger 24.500€)** oder ein **freier Stellplatz (Aufpreis Anleger 19.500€)** können zusätzlich erworben werden. Im Untergeschoß befindet sich weiters ein allgemeiner **Abstellraum**, welcher zum Abstellen von **Fahrrädern** genutzt werden soll.

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die provisionsfreie Wohnung zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

Ihnen sagt die Wohnungsgröße nicht zu? Kein Problem! Viele weitere Wohnungen sind im Hause noch verfügbar - melden Sie uns einfach, was Sie suchen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m  
Schule <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <7.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap