

**+++ TRAUMBALKON +++ Moderne  
3-Zimmer-Wohlfühlwohnung mit toller Infrastruktur**



**Objektnummer: 2689**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>            | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 8054 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>         | 2016                                    |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 73,79 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>           | 1                                       |
| <b>WC:</b>              | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>         | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                                       |
| <b>Keller:</b>          | 15,34 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>B</b> 26,16 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 249.900,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 112,11 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>      | 90,36 €                                 |
| <b>USt.:</b>            | 29,28 €                                 |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |   |

zzgl. Tiefgarage: € 25.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



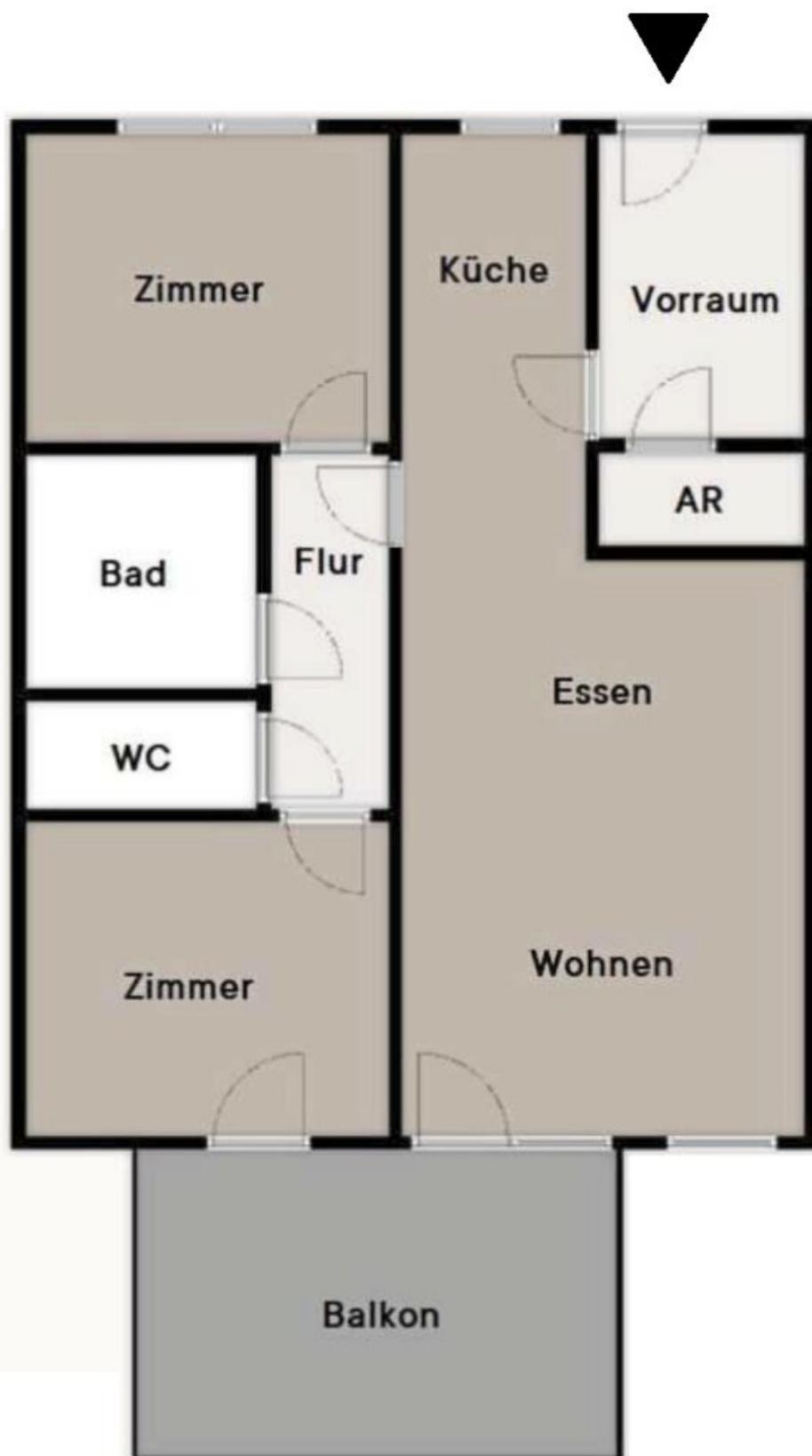












## Objektbeschreibung

**Sie suchen eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung, mit lichtdurchfluteten Räumen und einer großzügigen Freifläche sowie einer tollen Infrastruktur fürs tägliche Leben?**

**Hier werden all Ihre Wünsche erfüllt!**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!** Diese schöne **3-Zimmer-Wohnung** eignet sich perfekt für Singles, Paare oder Familien und bietet Ihnen **großzügigen Wohnraum mit vielen Annehmlichkeiten**. Lassen Sie sich von den Details dieser Wohnung begeistern!

Die Wohnfläche von **rund 74 m<sup>2</sup>** sorgt für ein **gemütliches Wohnambiente**. Der Grundriss ist **clever aufgeteilt** in einen Vorraum, einen großzügigen Wohn-Essbereich mit moderner Küche (inkl. Fenster zum Querlüften), zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, ein separat begehbares WC und einen praktischen Abstellraum. Sie wohnen im obersten Geschoss, was Ihnen **Penthouse-Feeling** garantiert.

Genießen Sie Ihre Freizeit auf dem **sonnigen rd. 14m<sup>2</sup> großen Balkon**, der über die **begehrte Süd-Ausrichtung** verfügt und sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer begehbar ist. Nicht nur an **sonnigen Tagen können Sie im Freien entspannen**, auch an regnerischen Tagen kann der Balkon dank der **kompletten Überdachung** bestens genutzt werden.

Weiters wurde **Ihr neues Eigenheim** mit **außenliegendem Sonnenschutz** ausgestattet, die **Fußbodenheizung (Fernwärme)** sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **Küche samt Geräten** ist bereits vorhanden und erleichtert Ihnen den Start in Ihr neues Zuhause.

Abgerundet wird das Wohnerlebnis durch einen eigenen **Tiefgaragen-Stellplatz**, sowie ein **zugeordnetes Kellerabteil (rd. 15m<sup>2</sup>)** und einen **Fahrradabstellraum**, welcher von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann.

Die gut angebundener Lage im **Bezirk Straßgang** wird Sie **überzeugen**. Das **"Shoppingcenter Center West"** mit seinem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben ist zu Fuß erreichbar. Die Lage weist eine **tolle Infrastruktur** auf - neben notwendigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Kindergarten und Ähnlichem befindet sich auch die Haltestelle der **Buslinie 64** in Gehdistanz. Auch die nächste Autobahnauffahrt ist unweit gelegen.

Die Küche sowie die Sanitärgegenstände sind im Preis inkludiert.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf rd. **€ 296 pro Monat** und inkludieren Betriebs- und Heizkosten sowie die Rücklage.

Der **Tiefgaragenparkplatz** ist der Wohnung zugehörig und wird mit der Wohnung gegen Aufpreis (€25.000,-) verkauft. Der Gesamtkaufpreis für Wohnung + Tiefgaragen-Parkplatz liegt bei **€ 274.900,-**.

Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen!

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung persönlich zu erleben!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap