

8045 - Exklusive Gartenresidenz in Graz-Andritz: Modernes Wohnen mit grüner Oase



Wohnzimmer mit Terrasse

Objektnummer: O2100161390

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziegelstraße
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	2012
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Gesamtfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	50,00 m ²
Keller:	7,00 m ²
Kaufpreis:	247.000,00 €
Betriebskosten:	82,16 €
Heizkosten:	54,82 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

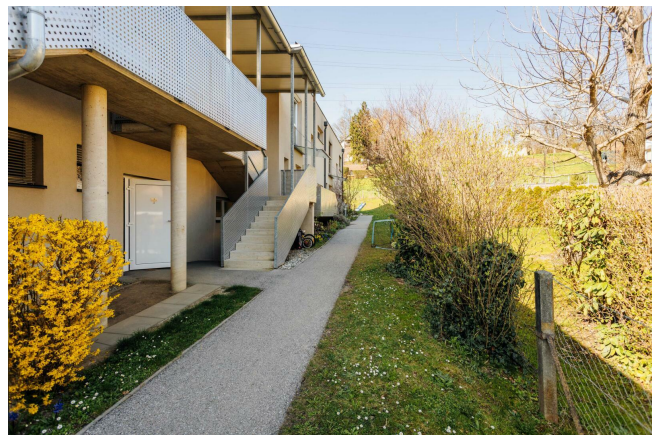
Ihr Ansprechpartner

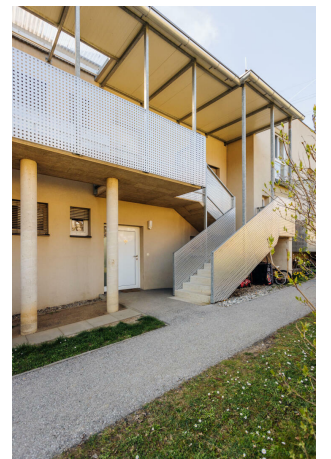


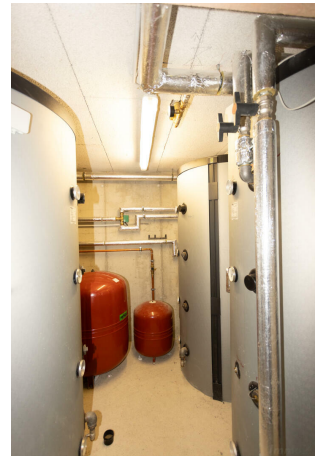














Objektbeschreibung

Exklusive Gartenresidenz in Graz-Andritz: Modernes Wohnen mit grüner Oase

Lage:

Die exklusive Gartenwohnung befindet sich in der begehrten **Ziegelstraße 37**, im charmanten Stadtteil **Graz-Andritz**. Diese Lage zeichnet sich durch ihre **ruhige Atmosphäre** und dennoch optimale Anbindung an die Stadt aus. Umgeben von Grünflächen und einer freundlichen Nachbarschaft bietet dieses Wohngebiet eine perfekte Kombination aus **urbanem Leben** und **natürlicher Erholung**.

Objektbeschreibung:

Die barrierefreie Gartenwohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von etwa **55m²** und beeindruckt mit einem herrlichen Garten von ca. **50m²**, inklusive einer **20m²** großen **Terrasse**.

Das Appartement besteht aus zwei geschmackvoll gestalteten **Wohnräumen**, wovon eines als **Schlafzimmer** dient.

Ein Highlight ist das geräumige **Wohnzimmer** mit einer offenen, modernen und vollausgestatteten **Küche**, die zum geselligen Kochen und Entspannen einlädt.

Ein geräumiger **Vorraum**, ein modern ausgestattetes **Badezimmer** mit **Badewanne**, **Waschmaschinenanschluss** und **Handtuchheizung** und ein zusätzliches **WC** mit **Handwaschbecken** komplettieren das Raumangebot dieser Traumimmobilie.

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Offene Küche
- Vorraum
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Extra WC mit Handwaschbecken
- Kellerabteil
- Carport (zzgl. 18.000,-- EUR)

Besonderheiten:

Diese Wohnung bietet mehr als nur Wohnkomfort.

Ein großer ca. **7m²** **Kellerabteil** mit eigenem **Stromanschluss** erweitert die Lagermöglichkeiten und schafft Platz für persönliche Bedürfnisse wie einen **Gefrierschrank** oder ähnliches.

Ein **Carport** direkt vor der Wohnanlage kann optional dazu erworben werden, was zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Ausstattung:

Die Wohnung erstrahlt **nahezu wie neu**, nachdem sie gerade erst saniert wurde. Ein besonderes Augenmerk wurde auf das **hochwertige Holzparkett** gelegt, das einer gründlichen Reinigung und einem **neuen Schliff** unterzogen wurde. Zusätzlich wurden die **Wände frisch gestrichen**, einige Armaturen ausgetauscht und der Garten sowie die Terrasse liebevoll gepflegt.

Zusätzlich punktet das Objekt mit einer **Photovoltaikanlage** und einer **Solaranlage** zur **Warmwasseraufbereitung**, was nicht nur die Umwelt schont, sondern auch die **Energiekosten** senkt und zu einem **nachhaltigen Lebensstil** beiträgt.

Fazit:

Diese Gartenwohnung in der **Ziegelstraße 37** bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das modernen Komfort mit naturnahem Lebensstil vereint. Die hochwertige Ausstattung, die großzügige Gartenfläche und die praktischen Extras machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit für anspruchsvolle Wohnräume in **Graz-Andritz**.