

**Ihr Domizil am Grazer Stadtrand: 100m2 Gartenwohnung
in absoluter Ruhelage**



1 garten

Objektnummer: O2100161621

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	100,00 m ²
Gesamtfläche:	100,00 m ²
Bürofläche:	30,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Garten:	130,00 m ²
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	159,00 €
Infos zu Preis:	

fix

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Ihr Domizil am Grazer Stadtrand: 100m2 Gartenwohnung in absoluter Ruhelage

Barrierefrei, TOP Ausstattung, Autofreie Anlage, Perfekte Infrastruktur

8054 Graz Straßgang

Hier können Sie entspannt Ihren ruhigen, Süd-Westseitigen Garten unter Ihrem Kirschbaum genießen, während Ihre Kinder in der großzügigen autofreien Anlage ungestört spielen.

- + Am Morgen kreieren Sie Kaffeköstlichkeiten in Ihrer eigenen Cafeteria, und lassen sich Ihr tagesfrisches Gebäck am großzügigen, ausziehbaren Esstisch, schmecken.
- + Zu Mittag kochen Sie in Ihrer neuwertigen hochwertigen DAN- Einbauküche mit Arbeitsplatte aus brasilianischem Granit, großflächigen andalusischen Fliesen, Backen oder Dampfgaren in Augenhöhe, in Ihrer Traumküche mit phänomenalen Staumöglichkeiten.
- + Abends sitzen Sie bei jedem Wetter auf Ihrer großzügigen überdachten Terrasse (Wintergartenoptik), oder entspannen sich in Ihrem Whirlpool von den Strapazen des Alltags.
- + Die Wohnung wird mit elektrischen Rollos beschattet. Weiters Sonnensegel auf der Terrasse, fester Pavillon und Kirschbaum. Somit ist auch an den heißesten Sommertagen genügend Sonnenschutz.
- + Im Winter erwärmt sich die Fußbodenheizung (in allen Räumen) erwärmt sich über den Boden in „cres porcellanato“
- + Arbeiten Sie in Ihrem großflächigen Home-Office oder machen Sie daraus das 4.und 5. Zimmer.

LAGE

Perfekte Infrastruktur und öffentliche Anbindung:

Im südlichen Teil von Graz Straßgang, haben Sie ALLE, aber wirklich alle Bereiche des täglichen Bedarfs in Fußweite:

Schulen, Kindergarten und Krippe, Supermärkte, Einkaufszentren, Ärztezentren, Kleingewerbe etc.etc.

TOP Verkehrsanbindung mit 3 Buslinien ins Zentrum oder zur Uni und S-Bahn Station (in wenigen Minuten in den Stadt kern)

Freizeit: Ideale Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe: Florianiberg und Gedersberg zum Laufen, Wandern usgl.

Tennis, Fußball, Radfahren, Fitness-Studio, Bad Straßgang quasi „ums Eck, der Schwarzl See in 5 Minuten

Fordern Sie unseren ausführlichen Lage-Bericht an.

Beschreibung und Ausstattung:

Ost-West lichtdurchflutetes **Wohnzimmer mit Ess-Bereich und Küche** alles open plan (ca 40m²):

Herzstück der Wohnung ist der große Wohnbereich mit neu- und hochwertiger DAN-Einbauküche, große Glasfronten mit Zugang zur Ost und zur West- Terrasse

Büro ca.30m²: das **Büro (Home-office)** wurde großzügig aus 3 Räumen zusammengelegt (Rückführung möglich)

Schlafzimmer ca. 16m²: mit breiter Glasfront und Ausgang zum Whirlpool

Kinderzimmer ca.11m²:

Sanitär-Bereich: Badezimmer mit ,walk-in-Dusche, sehr modern; WC getrennt

Diele

Aussenbereich:

Süd- und Westseitige Terrasse ca. 39m²:

Garten ca 130m², komplett eingefriedet (Gabbionenzaun, immergrüne Hecke (Kirschchlorber

Ostseitige Terrasse ca.12m²:

Süd-Ostseitige Terrasse ca. 11m²

Überdachte und seitlich verglaste Terrasse (Wintergartenoptik) ca.28m²

Pavillon mit fester Überdachung

Zubehör: Kellerabteil, Gartenhütte

Parken: Tiefgarage

Allgemein: großer Spielgarten in autofreier Anlage auf über 8.000m² Grundstück

Fakten:

Kaufpreis: ab € 449.900,--

BK: € 159,-- + 10% Ust

Rücklage Reperaturfond: € 106,-- brutto

Gesamtnutzfläche 103m²

Wohnfläche ca. 98m²

Zimmer 4 : großer Wohn-Ess Bereich, großes Zimmer (Büro), Schlafzimmer, Kinderzimmer

Räume: Diele, Badezimmer mit ,Walk-in-Dusche,, WC getrennt

Kellerabteil 1

Garten ca. 130m² komplett eingefriedet

3 Terrassen ca. 39m² (in Holz und Stein), 12m² (Stein) 11m² (Stein)

Zubehör (optional): TOP Markeneinbauküche, Wintergarten, Whirlpool, Pavillon, Gartenhütte

Tiefgaragenplatz (optional) auch mehrere

.....

HWB 75 fGee 0,91

Fußbodenheizung ca. € 93,-- monatlich + Mwst.

Bezug nach Vereinbarung

.....

Stadtrandlage mit perfekter Infrastruktur:

+ Die Immobilie befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Graz (Seiersberg - Strassgang), in sonniger Einfamilienhaus – Lage, direkt (ca.0,5km) angrenzend an die bekannten Naherholungsgebiete rund um den Florianiberg.

+ In unmittelbarer Nähe und Fußläufig erreichbar, finden Sie alle erdenklichen Bedarfsgüter und Dienstleistungen von allen Supermarktketten, Einkaufszentren, Ärztezentren, Apotheken, Banken etc. etc.

+ Naherholungsgebiet mit idyllischen Wanderwegen, Buschen- Schank etc. , sowie Schwimmbad und Tennisplätzen (auch Halle)

Hinsichtlich der Infrastruktur lässt der Standort keine Wünsche offen:

+ öffentliche Verkehrsanbindungen sind in unmittelbarer Nähe und zu Fuß erreichbar

+ Einkaufsmöglichkeiten - ein Lebensmittelmarkt ist direkt angrenzend - die Shopping-City Seiersberg lässt sich in wenigen Geh- Minuten erreichen

+ verschiedene Ärzte, Gesundheitseinrichtungen, Kinderkrippen, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe

+ das Naherholungsgebiet Florianiberg grenzt direkt an.

Ideal ist auch die Verkehrsanbindung:

1.) mit 2 Bus- Linien (Jakominiplatz und zur Puntigam Strassenbahn – Endstation 5 und bis UNI Resowi),

2.) S- Bahn Verbindung (In ca. 7min.am Hauptbahnhof).

3.) direkte Verbindung ins Zentrum

4.) Autobahn- Anbindung in 1 Minute