

**Nähe Bad Straßgang + Florianiberg, Terrassenwohnung  
barrierefrei,**



Terr vom WZ

**Objektnummer: O2100163561**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	68,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

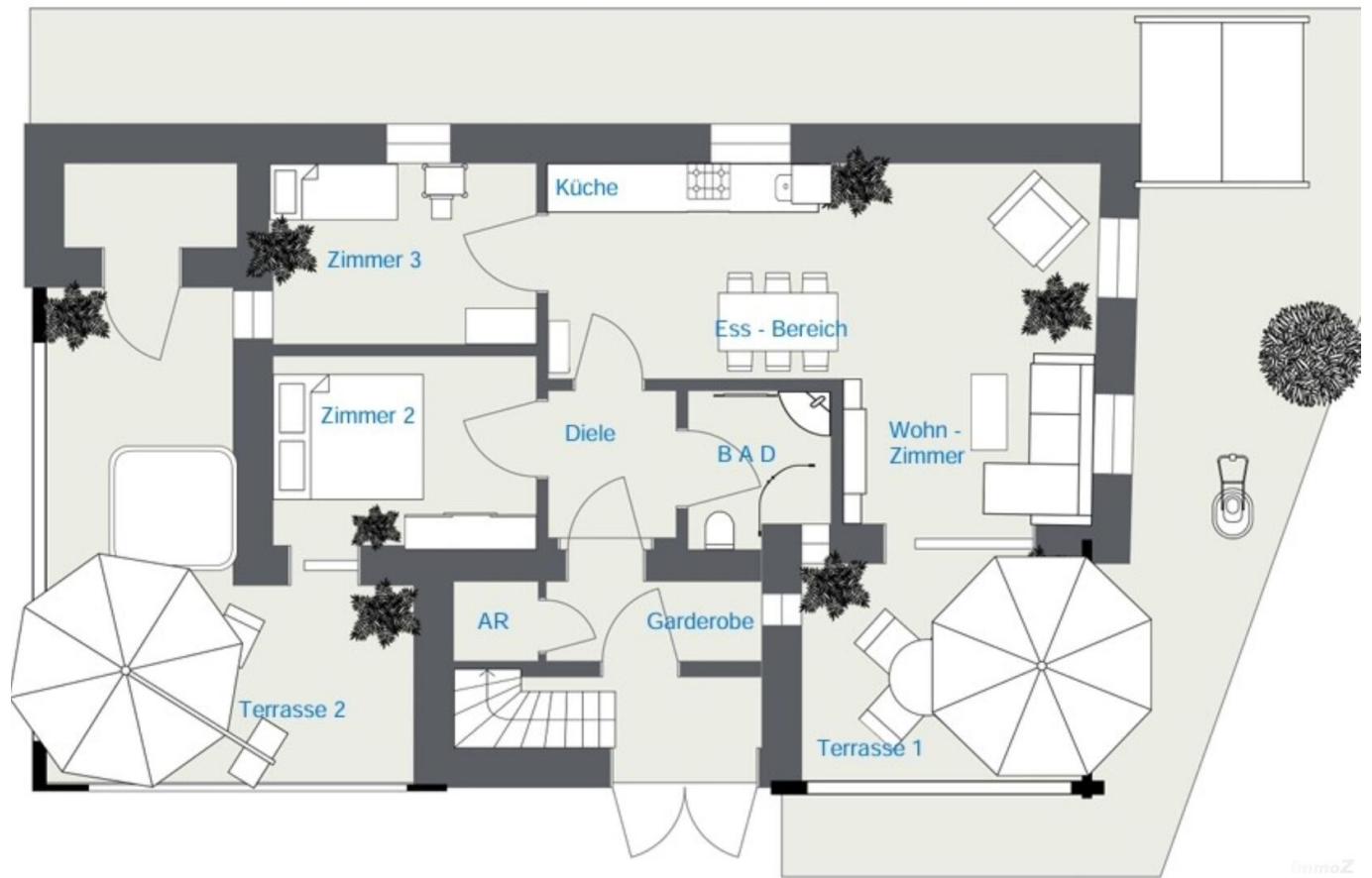
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Wanz**

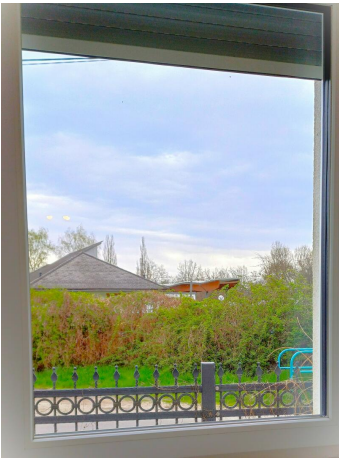
Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

H 0680 300 54 44

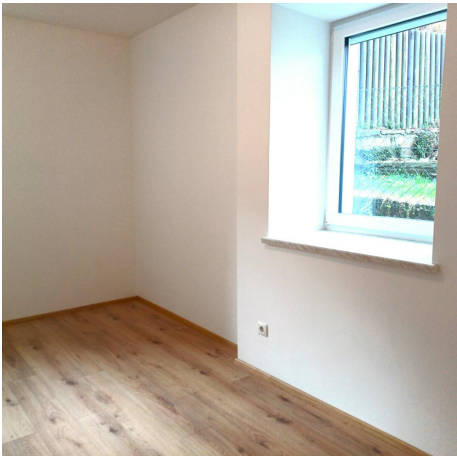


ImmoZ











## Objektbeschreibung

Terrassenwohnung 3 Zimmer Florianiberg, Nähe Bad Straßgang

Graz-Straßgang wird von Wäldern und Hügeln gesäumt.

Wer sich in dieser hervorragenden Lage niederlässt, wohnt am Grünlandgürtel und in der Stadt zugleich.

= BESTE INFRASTRUKTUR mit RUHELAGE

Genießen Sie den herrlichen Fernblick auf den naheliegenden Kehlberg über dem Bad Strassgang zum Schloß St.Martin,

**Erstklassige Grün- Ruhe-Lage am Stadtrand**

**SOFORT BEZIEHBAR**

Generell wurde höchstes Augenmerk auf qualitativ hochwertige Ausstattung gelegt.

**PERFEKTE INFRASTRUKTUR**

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

**DURCHDACHTE RAUM- AUFTEILUNG**

**TOP LAGE**

**BARRIEREFREI**

Eine **KOMPLETTE Haus Etage** pro Wohn-Einheit. Das Haus hat NUR 3 Wohneinheiten.  
Mit großzügiger Sonnen Terrasse.

**Wohnung TOP 1** : Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss

Wohnküche mit integriertem Ess Bereich open plan zum

Großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse 1

Schlafzimmer mit Zugang zur allg. Terrasse 2

Kinderzimmer/Gäste/ Büro

Badezimmer mit Fenster,

Vorraum/Garderobe, Diele, Abstellraum mit WMA, Keller – Ersatzraum,

Nutzfläche ca.68m<sup>2</sup>

Weit über Standard ausgestattete Wohnungen:

+ Sonnen-Terrassen mit Granitboden und modernem Geländer + Attika:

Massiv überdachter Autoabstellplatz optional

Günstige Betriebskosten: NUR Ca. € 110,--

**. Flächen:**

Gesamt ca.68m<sup>2</sup>

Davon Wohnung ca. 62m<sup>2</sup> + ca. 6m<sup>2</sup> Abstellraum und Garderobe

Aussenfl Terrasse ca. 8m<sup>2</sup> + ca.10m<sup>2</sup> allg.Nutzterrasse

**Ausstattungs – Details:**

Einfahrtstor, Haustüre mit Kameraüberwachung  
Bauweise Ziegelmassiv mind.25cm +20cm Vollwärmeschutz  
Dach: Tonziegel  
Böden: Parkett bzw. Fliesen  
Fußbodenheizung in allen Zimmern  
Energiekennzahlen :  
HWB 50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,84 (**Klasse A**),  
Bad mit Handtuchwärmer, Eckbadewanne, Mobiliar, Fenster  
Anschlüsse für SAT in WZ+SZ  
Anschlüsse Telefon (für Internet etc.) im WZ

Durch die optimale Lage, und die hochwertige Bauweise und Planung wird die Wohnqualität und Wertbeständigkeit über Generationen gesichert.

Perfekte geografische Lage am südwestlichen Grüngürtel Landeshauptstadt Graz.