

**8054 - KOMPLETTE Haus- Etage, mit großzügigen Sonnen-Terrassen. Grünruhelage am Stadtrand - mit PERFEKTER INFRASTRUKTUR**



Küche mit Essbereich Wohnung Bad Strassgang AW - 3D Foto

**Objektnummer: O2100163562**

**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>	Erstbezug nach US
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 50,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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







# Objektbeschreibung

KOMPLETTE Haus- Etage, mit großzügigen Sonnen-Terrassen.

## LAGE

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. Generell wurde höchstes Augenmerk auf qualitativ hochwertige Ausstattung gelegt.

**SOFORT BEZIEHBAR**

**PERFEKTE INFRASTRUKTUR**

**HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**

**DURCHDACHTE RAUM- AUFTEILUNG**

**TOP LAGE - BARRIEREFREI**

**Eine KOMPLETTE Haus- Etage pro Wohn-Einheit**

**NUR 3 Wohneinheiten mit großzügigen Sonnen-Terrassen.**

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

Wohnküche mit integriertem Essbereich

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse 1

Schlafzimmer mit Zugang zur allgemeinen Terrasse 2

Kinderzimmer/Gäste/ Büro

Badezimmer, Vorraum/Diele, ebenerdiger Keller Ersatzraum

Nutzfläche ca. 68m<sup>2</sup>

Weit über Standard ausgestattete Wohnungen:

+ Sonnen-Terrasse mit Granitboden und modernem Geländer + Attika: + moderne Einbau-Küche mit allen Geräten

Massiv überdachter Autoabstellplatz optional

Energiekennzahlen: HWB 50 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 0,84 (Klasse A), lt. Energieausweis, Stand Baueinreichung.

## Ausstattungs Details:

Einfahrtstor

Bauweise Ziegelmassiv mind. 25cm +20cm Vollwärmeschutz

Kamin im EG möglich

Eingangstüre weiß, brandhemmend F30

Innentüren Röhrenspan

Böden: Parkett bzw. Fliesen

Fußbodenheizung in allen Zimmern  
Badezimmer mit Eckbadewanne, Handtuchwärmer, Fenster  
Anschlüsse für SAT in WZ+SZ  
Anschlüsse Telefon (für Internet etc.) im WZ

Günstige Betriebskosten: NUR € 110,--

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