

## **Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung mit zwei PKW-Abstellplätzen**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7573**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8200 Gleisdorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	84,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

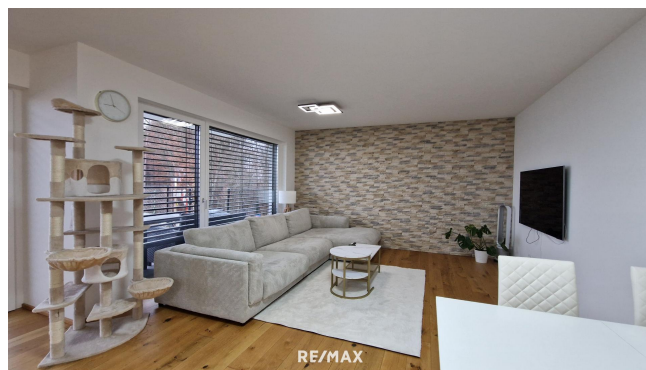
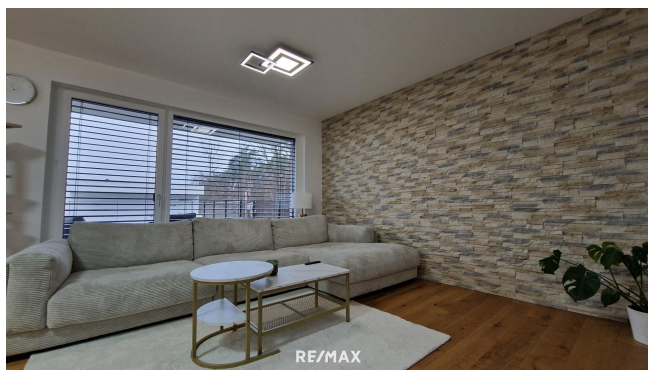
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

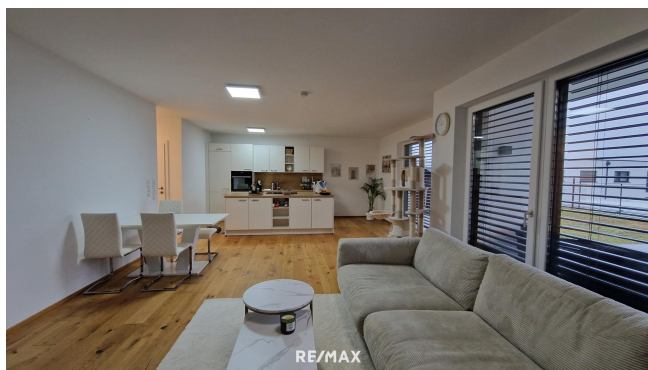
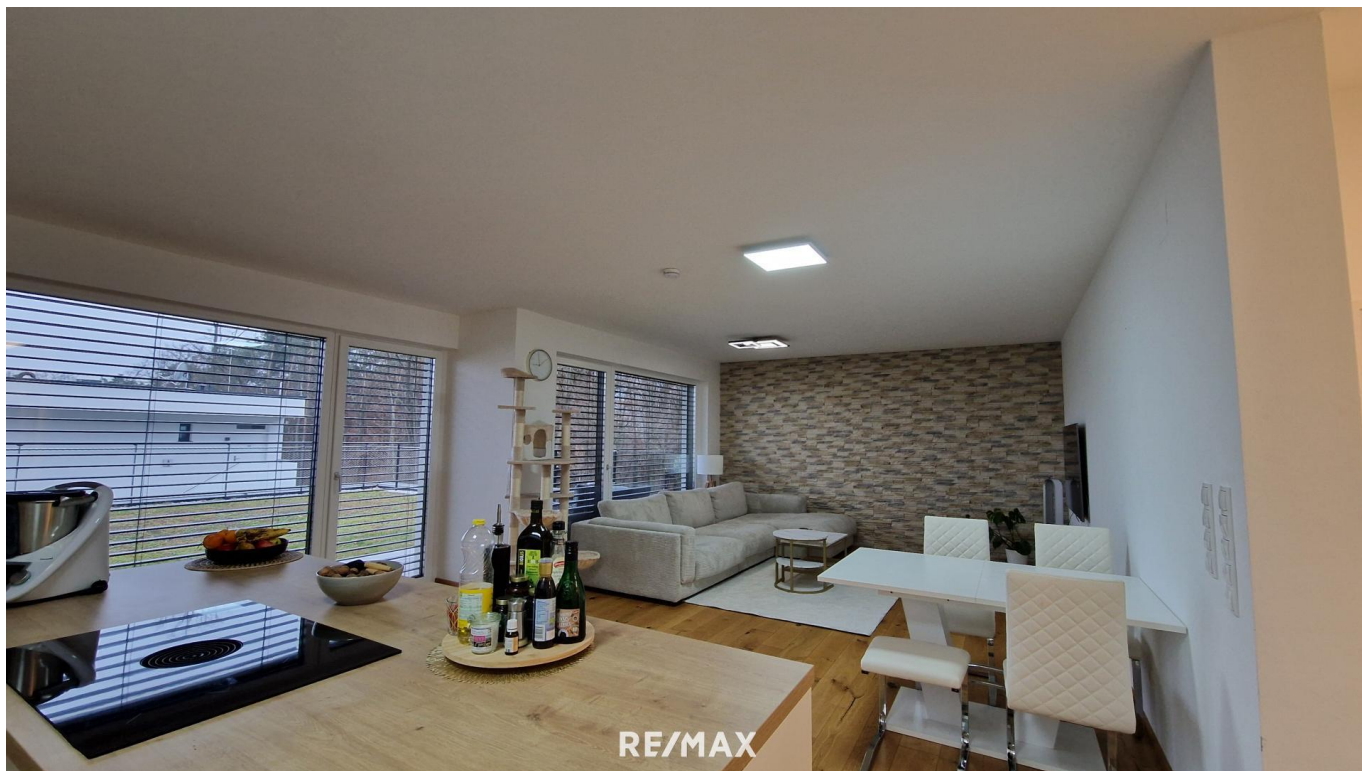


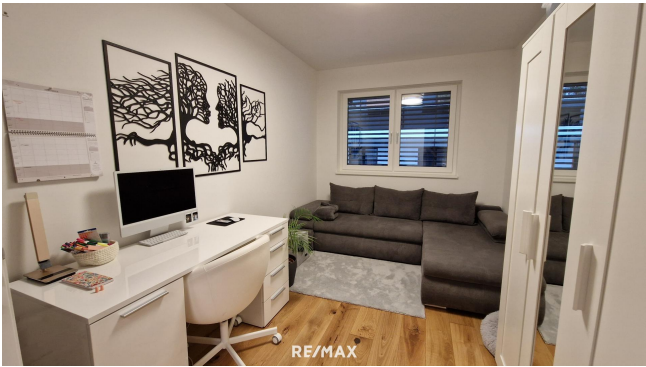
**Lisa Pichler**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

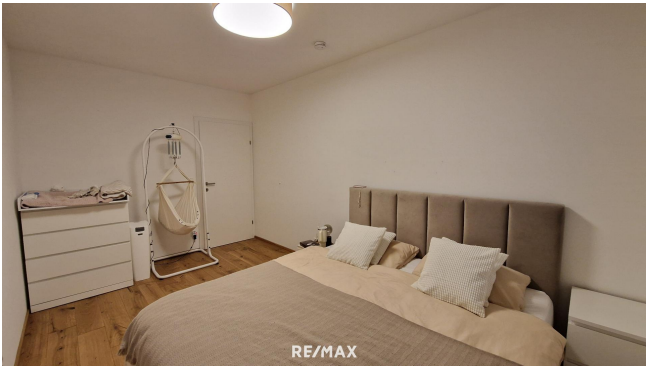




















# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen in der "Wohnoase Panorama Gleisdorf"

Diese barrierefreie **ca. 90,89 m<sup>2</sup> große Gartenwohnung** befindet sich in einer **2021** fertiggestellten Wohnanlage, ist sofort verfügbar und bringt einen familiären, entspannten Flair mit. Die Wohnung befindet sich nahezu in einem Erstbezugszustand. Hier wurde auf höchste Qualität gesetzt und somit ist eine exzellente Wohnanlage entstanden. Ein Anblick, der sich sehen lässt!

### Folgende durchdachte Raumaufteilung wird geboten:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Toilette separat
- Abstellraum
- großer Wohn-Essbereich inkl. Einbauküche der Firma XXXLutz
- eingefriedeter Garten mit Terrasse (inkl. Strom und Wasseranschluss)

### Ausstattungsmerkmale und Vorzüge:

- modernes Wohnen in exklusiver Lage
- hervorragender Zustand
- ausgestattete Küche von "Dieter Knoll"
- 3-fach-verglaste Fenster / elektrische Raffstores
- Fußbodenheizung mittels Gas-Zentralheizung
- 1 Tiefgaragenplatz
- 1 Abstellplatz im Freien
- Biohort Gartenhaus - als Kellerersatzraum

Der Carportparkplatz sowie der zweite KFZ-Abstellplatz im Freien ist in unmittelbarer Nähe der Wohnung. Auch hier wurde praxisorientiert gedacht. Das Gartenabteil ist von der Firma Biohort und verspricht eine lange Lebensdauer durch die feuerverzinkte Konstruktion. Der Garten mit Waldrandblick ist komplett eingefriedet und lädt besonders zum Entspannen ein.

Die edle Wohnung befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Lage und dennoch ist die Innenstadt sowie der Autobahnanschluss A2 in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Gleisdorf bietet ein umfassendes Kultur- und Freizeitangebot. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls garantiert. Ein einmaliges Angebot!

### Sie fühlen sich angesprochen? Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $38.3 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Uf:

Klasse Heizwärmebedarf B

Heizwärmebedarf:

Ug Faktor Gesamtertrag 0.74

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamternergieeffizienz

Effizienz: