

8052 Graz | Wohnung | Objektnummer: 1508/402

Graz-Altegggenberg: Leistbare, honorarfreie und idyllische 3-Zimmer-Gartenwohnung!



Ihre Ansprechpartnerin

Karo Mihelic

+43 664 6147047 | karo.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 60,05 m²

Etage: EG

Zimmer: 3

Bäder: 1

WCs: 1

Abstellräume: 1

Gärten: 1

Keller: 1

Terrassen: 1

Nutzungsart: Wohnen

Beziehbar: Sofort

Eigentumsform: Wohnungseigentum

Heizung: Fußbodenheizung

Lagebewertung: sehr gut

Lärmpegel: absolute Ruhelage

Bauart: Neubau

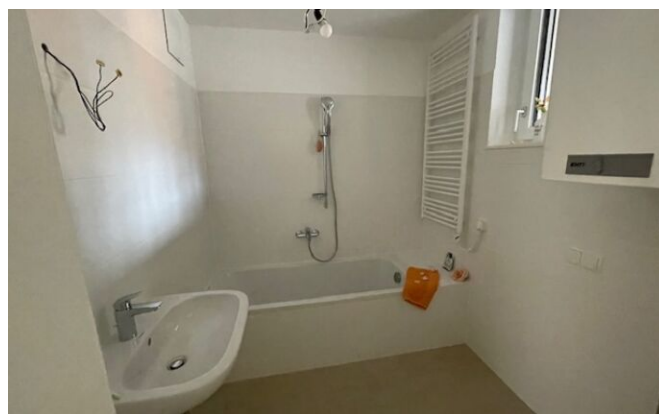
Zustand: Erstbezug

Energieausweis

Gültig bis: 12.05.2030

HWB: 42,3 kWh/m²a

fGEE: 0,7



Preisinformationen

Kaufpreis: 336.600,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:

1,1 %

Grunderwerbsteuer:

3,5 %

Ausstattung

Bauweise:	Massiv	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Belüftung:	Klimaanlage	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz		

Lage

Historisches Alteggendorf!

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zugleich hervorragend angebundenen Wohngegend im Grazer Westen.

In unmittelbarer Nähe stehen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, die den Alltag besonders komfortabel gestalten. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, wodurch das Stadtzentrum in nur wenigen Minuten bequem erreichbar ist.

Grünflächen und Spazierwege laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Auch beliebte Naherholungsgebiete wie der Thalersee, der Plabutsch und das Schloss Eggenberg liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur.

Die Umgebung besticht durch eine angenehme Nachbarschaft und eine ausgewogene Mischung aus Urbanität und Erholung.

Hier verbindet sich hohe Lebensqualität mit praktischer Lage – ideal für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Beschreibung

Erstbezug – 3-Zimmer-Gartenwohnung in absoluter Grün Ruhelage!

Diese moderne **Erstbezugswohnung** vereint ein durchdachtes Raumkonzept, eine praktikable Ausstattung und einen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Der **großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich** überzeugt mit großzügigen **Fensterflächen**, die einen wunderbaren Blick ins Grüne und direkten Zugang in den eigenen Garten bieten – ebenso wie alle weiteren Zimmer der Wohnung.

Das **Badezimmer** ist mit einer **Badewanne, einem Fenster, Sprossenheizkörper** und einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet, während ein separates **WC mit Handwaschbecken** zusätzlichen Komfort bietet.

Ein **praktischer Abstellraum** sorgt für Ordnung und Stauraum im Alltag. Ein Kellerabteil mit Steckdose und Licht bietet Ihnen weiteren Stauraum.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Umgebung** mit guter Anbindung und angenehmem Wohnumfeld – ideal für alle, die Natur und Stadtnähe gleichermaßen schätzen.

Hier genießen Sie **modernes Wohnen mit Gartenidylle** – perfekt für Paare oder Familien, die Lebensqualität und Stil zu schätzen wissen.

Für Sie zusammengefasst:

- Neubau - Erstbezug
- Ca. 60 m² Wohnfläche
- 3-Zimmer mit Zugang zum Eigengarten
- Elektrische Raffstores
- Klimaanlage
- Zentrale Satellitenanlage & Internet
- Terrasse mit Wasseranschluss, Steckdose & Licht, Eigengarten
- Großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose
- Autoabstellplatz in der Tiefgarage
- Sehr gute Infrastruktur
- Totale Ruhelage
- Kaufpreis Wohnung: € 336.600,--
- Kaufpreis Tiefgarage: € 20.000,--
- Honorarfrei für Käufer: innen!

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Das ist eine wirkliche Immobilienchance,

wenn Sie leistbares Wohnen suchen!

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin

mit Karo Mihelic unter 0664/ 6147047!

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Raumaufteilung

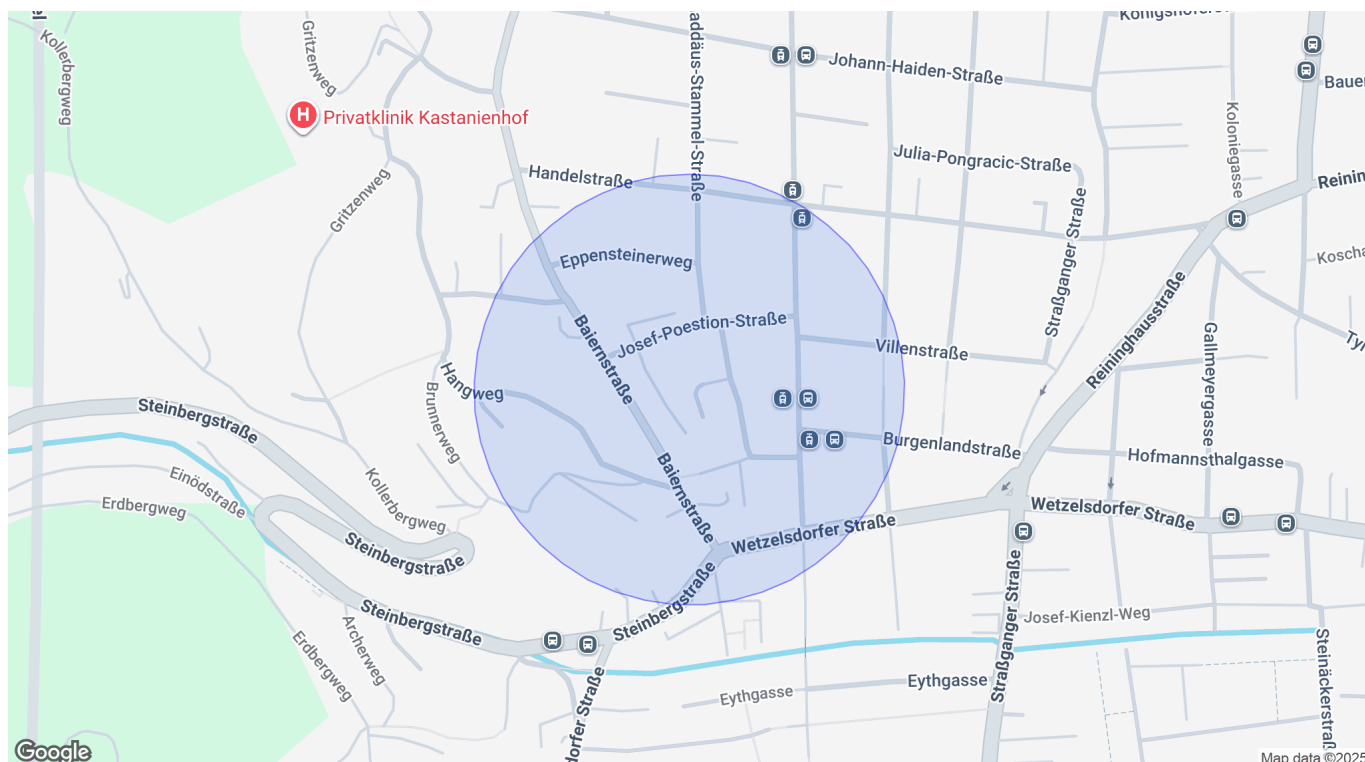


Impressionen



Lage

8052 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	3.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Bahnhof	2.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	2.000 m
Höhere Schule	2.000 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap