



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 140887

erstellt am : 31.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße:

8045 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

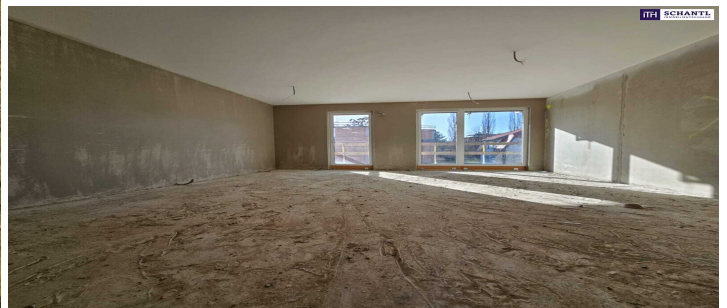
Reinhard Winkler

Tel: +436605055147

reinhard.winkler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 88m<sup>2</sup>

## Exklusives Wohnen mit Stil: Sonnendurchflutete Wohnung mit Balkon in Top-Lage!



Luxuriös & lichtdurchflutet: Ihre perfekte Wohnung mit Balkon für höchste Ansprüche!

Diese wunderschön aufgeteilte Wohnung vereint Komfort, Helligkeit und ein echtes Wohlfühlambiente. Die durchdachte Raumgestaltung sorgt für eine optimale Nutzung jedes Quadratmeters und bietet Ihnen ein harmonisches Wohngefühl, das zum Ankommen und Entspannen einlädt.

Große Fensterflächen fluten die Räume mit Tageslicht, wodurch eine freundliche und einladende Atmosphäre entsteht. Der großzügige Balkon wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz ? ob für ein

entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder gemütliche Abendstunden an der frischen Luft.

Diese Wohnung ist perfekt für alle, die einen ruhigen Rückzugsort mit urbaner Anbindung suchen. Dank der zentralen Lage erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert.

Ob für den Eigenbedarf oder als Investment ? diese Immobilie bietet die ideale Kombination aus Lebensqualität, Wertbeständigkeit und Zukunftsperspektive. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

Raumaufteilung:

Wohnen / Essen / Kochen: 33,48 m<sup>2</sup>

Vorraum: 6,03 m<sup>2</sup>

Diele: 4,41 m<sup>2</sup>

WC: 2,08 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 3,53 m<sup>2</sup>

Bad: 5,53 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 11,16 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 10,82 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 10,66 m<sup>2</sup>

Balkon: 14,18 m<sup>2</sup>

Highlights:

Perfekte Raumaufteilung ? Durchdachter Grundriss für maximalen Wohnkomfort.  
Helle Wohnräume ? Große Fenster sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre.  
Gute Verkehrsanbindung ? Öffentliche Verkehrsmittel und Hauptverkehrsstraßen sind schnell erreichbar.  
Großer Balkon ? Viel Platz zum Entspannen und Genießen im Freien.  
Geschäfte in der Nähe ? Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar.  
Moderne Ausstattung ? Hochwertige Materialien für ein angenehmes Wohngefühl.  
Ruhige und zentrale Lage ? Ideale Kombination aus Erholung und urbanem Leben.  
Optimale Wohnqualität ? Gut durchdachtes Wohnkonzept für ein angenehmes Zuhause.  
Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung ? Parks, Rad- und Spazierwege laden zur Erholung ein.  
Attraktive Investition ? Ideal für Eigennutzer oder als wertbeständige Kapitalanlage.

Achtung: Tiefgaragenplätze können um ? 24,500,- zusätzlich erworben werden.

Fertigstellung im

Oktober

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung verzaubern und machen Sie den ersten Schritt in Ihr neues Glück.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus &lt;3.000m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;2.500m Sonstige Geldautomat &lt;500m Bank  
&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;1.000m Bahnhof &lt;3.500m Autobahnanschluss &lt;4.500m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 88m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 33.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.77m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Reinhard

Nachname: Winkler

Tel.: +436605055147

E-Mail: reinhard.winkler@schantl-ith.at