



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 136118

erstellt am : 14.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 160258.75€

Straße:

8020 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

Tel: +43 676 333 03 56

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 38.22m<sup>2</sup>

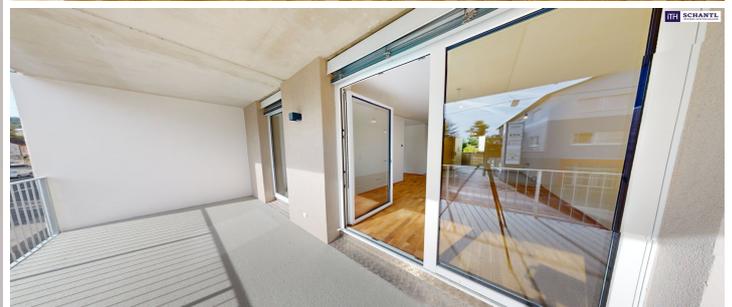
Nutzfläche: 43.49m<sup>2</sup>

### Preisreduziert! Erstbezug in Graz ?

**Reininghausstraße: moderne Erdgeschosswohnung**

**mit 38,22 m<sup>2</sup>, 2 Zimmern, Balkon, Eigengarten und**

**Kellerabteil in attraktiver Lage.**



Preisreduziert! Erstbezug in Graz ? Reininghausstraße: moderne Erdgeschosswohnung mit 38,22 m<sup>2</sup>, 2 Zimmern, Balkon, Eigengarten und Kellerabteil in attraktiver Lage.

Hier geht's zum 360°-Rundgang

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese stilvolle und hochwertig ausgestattete Wohnung in Graz bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer attraktiven Umgebung. Mit durchdachter Raumaufteilung, einem großzügigen Balkon und einem privaten Garten schafft diese Immobilie die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Entspannung.

Facts:

Wohnfläche: 38,22 m<sup>2</sup> mit optimal genutztem Raumkonzept  
Freiflächen: 10,53 m<sup>2</sup> Balkon & 41,62 m<sup>2</sup> Eigengarten  
Lage: Attraktive Wohngegend mit perfekter Infrastruktur  
Preis: ? 160.258,75 (optional: Tiefgaragenplatz für ? 24.400,--)  
Besonderheit: Erstbezug ? modern & hochwertig!

Räumliche Aufteilung:

Diele (3,97 m<sup>2</sup>): Einladender Eingangsbereich mit Platz für Stauraum  
Badezimmer (3,92 m<sup>2</sup>): Elegante Ausstattung mit Dusche, WC &  
Waschmaschinenanschluss  
Wohn-Ess-Kochbereich (19,30 m<sup>2</sup>): Offenes, lichtdurchflutetes Design für ein angenehmes Wohngefühl  
Schlafzimmer (11,03 m<sup>2</sup>): Ruhige Rückzugsoase mit direktem Balkonzugang  
Balkon (10,53 m<sup>2</sup>): Überdachter Freisitz mit Blick ins Grüne  
Eigengarten (41,62 m<sup>2</sup>): Ihr persönlicher Wohlfühlbereich im Freien  
Kellerabteil (3,31 m<sup>2</sup>): Zusätzlicher Stauraum für mehr Ordnung

Highlights:

Erstbezug: Perfekt für einen modernen Lebensstil  
Große Freiflächen: Balkon und Garten als persönliche Wohlfühlzonen  
Helle Räume: Große Fenster für eine freundliche Wohnatmosphäre  
Hochwertige Ausstattung: Edle Materialien & zeitloses Design  
Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Öffis & Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe  
Perfekte Anbindung: Öffentliche Verkehrsmittel & Autobahn schnell erreichbar  
Tiefgaragenplatz optional: Komfortables und sicheres Parken  
Gute Investitionsmöglichkeit: Attraktive Lage mit Wertsteigerungspotenzial  
Optimale Raumaufteilung: Funktional und modern für höchste Wohnqualität

Diese einzigartige Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Stadtleben und entspanntem Wohnen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Flughafen &lt;9.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 38.22m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 43.49m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

hwbwert: 36.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.82m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 160258.75€

Nebenkosten: 117.75€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 333 03 56

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at