



Inserat ID: 141015

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 490000€

Straße: Franz-Herzog-Weg

8044 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 81.03m<sup>2</sup>

## Exklusive 81m<sup>2</sup> Traumwohnung mit großzügiger Terrasse ? Modernes Wohnen mit viel Raum für Freiheit!



## Exklusive 81m<sup>2</sup> Traumwohnung mit großzügiger Terrasse ? Modernes Wohnen mit viel Raum für Freiheit!

Erleben Sie urbanen Luxus in dieser einzigartigen 81m<sup>2</sup> Wohnung, die mit einer atemberaubend großen Terrasse besticht. Hier treffen modernes Design und großzügige Raumaufteilung aufeinander und schaffen ein exklusives Zuhause, das Ihnen höchsten Komfort bietet. Die riesige Terrasse ist das absolute Highlight dieser Wohnung. Mit fast 30m<sup>2</sup> haben Sie ausreichend Platz, um die frische Luft zu genießen, mit Freunden zu entspannen oder einfach die Sonne zu tanken ? ganz privat und ungestört. Helle, großzügige Räume mit hochwertiger Ausstattung. Diese

Luxuswohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern ein neues Lebensgefühl. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und genießen Sie exklusives Wohnen. Die Wohnung befindet sich an einer gut angebundenen, Straße, die Ihnen den Vorteil einer schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Anlaufstellen in Graz bietet. Die Lage garantiert nicht nur hohe Mobilität, sondern auch die Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln ? ideal für alle, die auch das städtische Leben in vollen Zügen genießen möchten. Fakten zur Top 2:

WNF von 81m<sup>2</sup> im 1.OG  
Wohnen /Essen/Kochen auf 39,27m<sup>2</sup>  
Terrasse überdacht mit 27,73m<sup>2</sup>  
ein Schlafzimmer mit 12,00m<sup>2</sup>  
ein weiteres Schlafzimmer mit 12,00m<sup>2</sup>  
Badezimmer mit 6m<sup>2</sup>, mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster  
WC mit 3,69m<sup>2</sup>  
Diele mit 8,06m<sup>2</sup>  
Abstellraum im Stiegenhaus mit ca. 3m<sup>2</sup>

Highlights der Top 2:

Luftwärmepumpe  
Klimaanlage im Wohn/Essbereich  
Insektenschutz  
Parkettböden (Landhausdiele)  
große Fliesen im Nassbereich  
elektrische Jalousien  
Sat-Anlage  
3-fach Verglasung  
Holzboden auf der Terrasse und komplette Überdachung  
das Dach mit 40cm Dämmung  
16cm Dämmung Wohnung  
gigantische Raumhöhe von 2,60m bis 2,90m im Wohnzimmer  
zwei extra große Carports im Preis inkludiert!  
ein Besucherparkplatz vorhanden

Kosten der Top 2:

die Wohnung kostet inklusive der beiden extragroßen Carports ? 490.000,00 dieser Preis ist ein Fixpreis!

Provision 3 % zuzüglich UST

sehr niedrige Kosten mit ca. ? 200,00 / Monat (Strom und Heizung und BK)

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung 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!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 81.03m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 49.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 490000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at