

# Exposé

## Wohnung in Graz

**Sonnige 110 qm Wohnung in Puntigam Graz in perfekter Lage mit Balkon und Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-420889

**Wohnung**

Verkauf: **417.000 €**

Ansprechpartner:  
Ana

8055 Graz  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	2023	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	98,56 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Nutzfläche	110,17 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	20
Zustand	Neuwertig	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine neue, barrierefreie 4 Zimmer Wohnung in einem 4 stöckigen Wohnhaus, auf der 3.Etage mit Lift, inklusive Balkon, Tiefgarage mit eigenem Tiefgaragenplatz und großen Kellerabteil. Geräumiges Wohnzimmer mit südlicher Ausrichtung. In Verlängerung des Wohnbereich grenzen die geräumige Küche und der Balkon. Die Wohnung befindet sich am südwestlichen Eck des Gebäudes, wo sich auch der Balkon zum Entspannen befindet. 1 Schlafzimmer auf der Westseite, 2 Schlafzimmer auf der Nordseite. Inklusive Bad, WC und Abstellraum sind die 6 Räume durch einen zentralen Gang erreichbar.

## Ausstattung

Komplett ausgestattete Wohnung mit Wohnraumlüftung, Klimaanlage, elektrischen Rollos (sowohl einzeln, als auch zentralgesteuert!!!) und Insektenschutz.

Komplette Küche inklusive moderner Küchengeräte, Kühlschrank, Gefrierschrank, Ofen, Induktionsofen inklusive Bora Dunstabzug, Beleuchtung in den Vitrinen und einer kleinen Bar als sympathische Abgrenzung und gleichzeitige Integration zum Wohnbereich.

Abstellraum komplett mit Regalen ausgestattet. WC inklusive größerem Handwaschbecken. Badezimmer mit Badewanne und großem Handtuchrockner inklusive neuer Waschmaschine und Wäschetrockner!

1 Schlafzimmer inklusive Queensize Bett, großem Kleiderschrank und einer Kommode. 1 Schlafzimmer inklusive Kinderstockbett. 1 Schlafzimmer mit Kingsizebett und großem Schiebeschrank.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Großes Kellerabteil (11,61m<sup>2</sup>) zusätzlich zum Fahrradabteil und Müllanlage. 1 eigener Tiefgaragenplatz im Preis inkludiert!!! Weitere Stellplätze direkt vor dem Gebäude inklusive Behindertenparkplatz.

## Lage

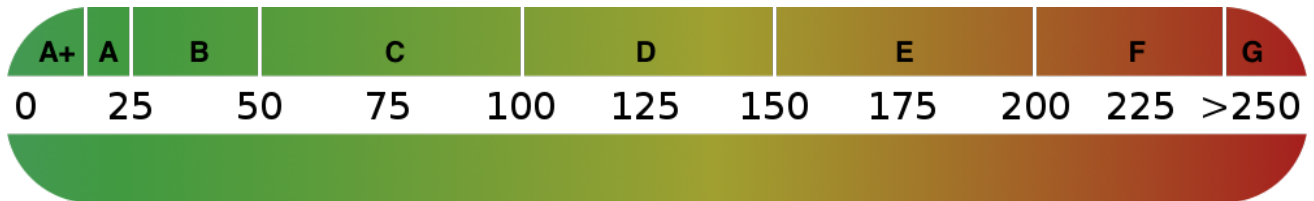
Die perfekte Lage macht den Alltag leicht. Wohngebäude in einer ruhigen Nebenstraße am Rande von Puntigam mit perfekter Anbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz (Grazer Innenstadt schnell erreichbar) als auch zur Autobahn. Von ruhiger Zufahrt fußläufig zu Lebensmittelgeschäften, Ärztezentrum, Post, Bank, Cafes, Frisör, Apotheke, Einkaufszentrum Puntigam, Schule, Kindergarten. Shopping Centre West < 5 minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,27 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Bar



Küche mit Bar 2

# Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer

# Exposé - Galerie



separates WC



Vorraum Eingangsbereich&Garder

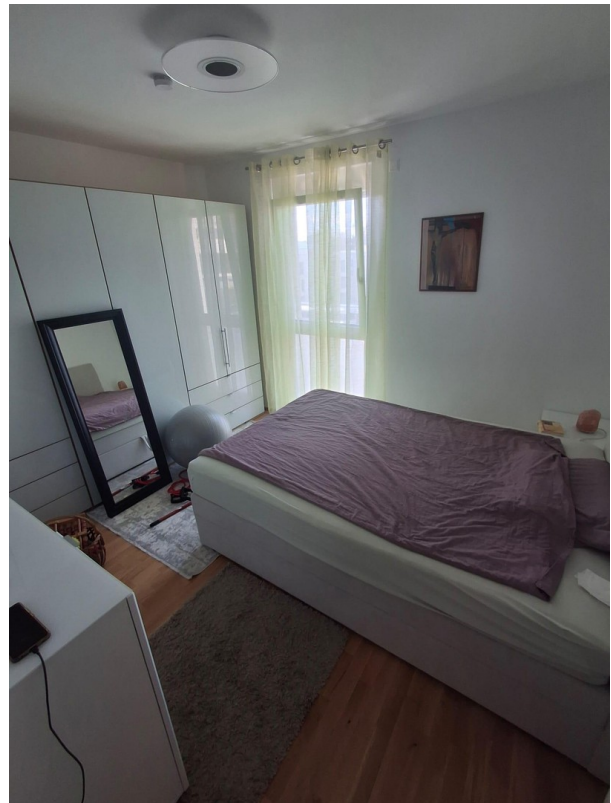
# Exposé - Galerie



Vorraum



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



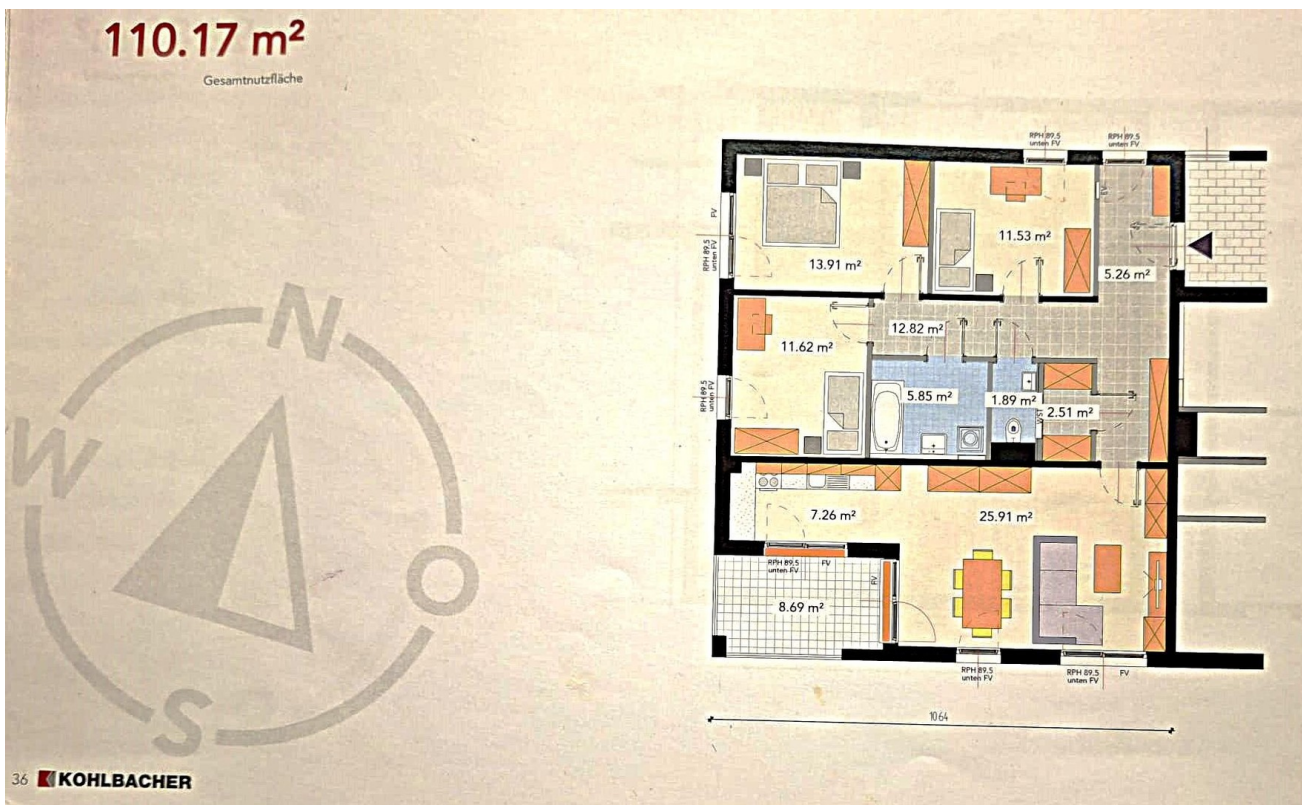
Schlafzimmer 3



Schlafzimmer 3

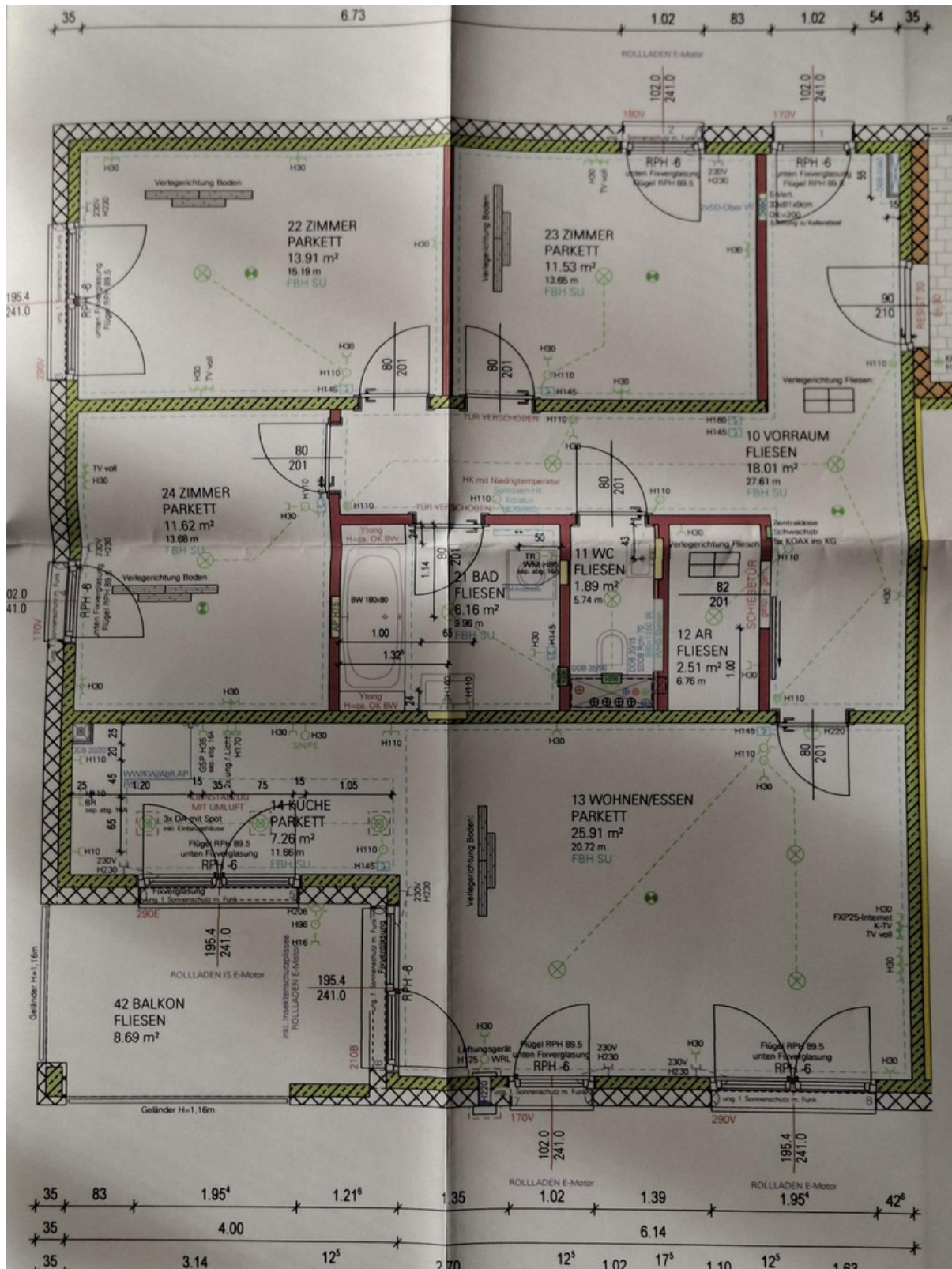


# Exposé - Galerie



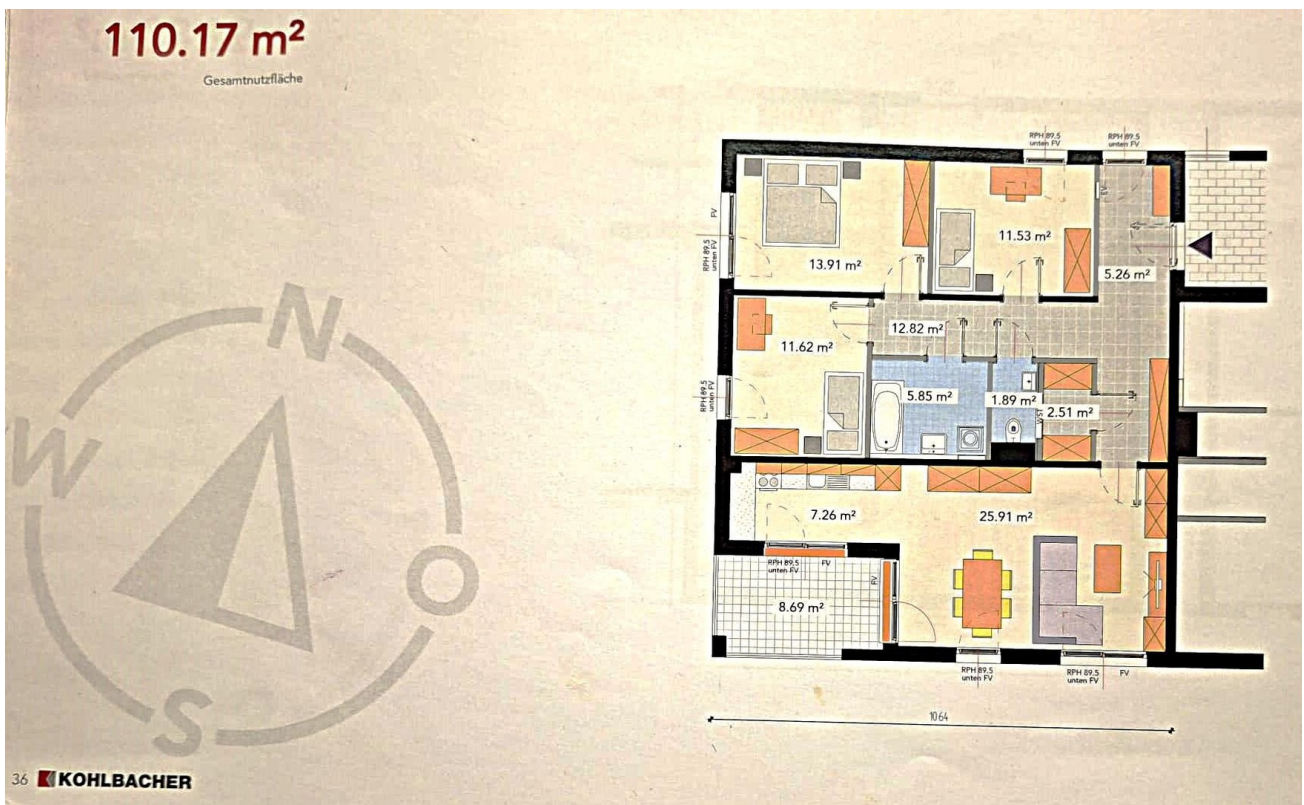
Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss inkl Ausrichtung