

Abbildung evtl. verzerrt

## -8,5 % Baustartaktion! - 3-Zi.- Eigentumswohnung mit großer Terrasse (68,82m<sup>2</sup>) - Grazer Stadtlage

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101855  
Objektart: Erdgeschoss  
Ort: 8020 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 68,82 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Keller: Ja  
Terrasse: 1 (20.31 m<sup>2</sup>)  
Balkon:  
Parkplätze: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Zustand: n.a.  
Badezimmer: 1  
Möbiliar: n.a.  
Lift: ja  
Heizung: Fernwärme Zentral  
Bodenbelag: Fliesen Parkett

#### Infrastruktur

Stockwerk: 0  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** HWB 30kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 325.593,00**

BK brutto: € 0,00  
HK brutto: € 0,00

#### Monatliche Kosten gesamt:

Brutto: € 0,00

#### Kaufnebenkosten:

Provision: Provisionsfrei  
Vertragserricht.: Honorar lt. Vereinb.  
Grundbucheint.: 1,1%  
Grunderw.st.: 3,5%

## Bildergalerie



### **Infrastruktur**

Bus:	0,25 km
Zentrum:	1,5 km
Gesamtschule:	0,5 km
Kindergarten:	1,2 km
Grundschule:	0,3 km
Hauptschule:	0,4 km
Autobahn:	4 km
Flughafen:	9,5 km
See:	1,3 km
Skigebiet:	18 km
Sportanlagen:	1,8 km

## StadtParkFluss – Moderne Anlegerwohnung im Herzen von Graz

### Urbaner Lifestyle trifft nachhaltige Wohnkultur

Mit dem Wohnbauprojekt StadtParkFluss entsteht in der beliebten Lagergasse im Zentrum von Graz ein exklusives Zuhause, das urbanen Lebensstil, moderne Architektur und nachhaltige Wohnqualität perfekt vereint.

Der elegante Neubau umfasst **nur 12 hochwertige Wohnungen** und überzeugt durch zeitgemäßes Design, durchdachte Raumkonzepte und zukunftsorientierte Energieeffizienz – ideal für Eigennutzer und besonders attraktiv für Anleger.

Dank energieeffizienter Bauweise, Photovoltaikanlagen am Dach sowie umweltfreundlicher Fernwärme mit komfortabler Fußbodenheizung bietet StadtParkFluss ein nachhaltiges Wohnkonzept mit langfristigem Wertpotenzial.

### Kompakte 3-Zimmer-Eigentumswohnung – optimal geschnitten

Diese **ca. 68,82 m<sup>2</sup>** große Wohnung überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung und eignet sich ideal als Investment oder zur Vermietung.

#### Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Wohn-/Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Terrasse

**Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.**

Hochwertige Materialien und moderne Ausstattung unterstreichen den zeitlosen Wohnkomfort.

#### Ausstattungshighlights:

- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- Moderne Architektur und hochwertige Fassadengestaltung
- Fahrradstellplätze
- Freiflächen wie Balkon oder Terrasse (je nach Einheit)

#### Top-Lage mit hoher Nachfrage – ideal für Eigentum

Die Lagergasse zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Graz.

Die Kombination aus urbanem Leben und Nähe zu Grünflächen macht diesen Standort besonders attraktiv für Mieter.

Die Nähe zur Mur sowie zu Parks und Naherholungsgebieten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und steigert zusätzlich die Wohnqualität.

#### Verkehrsanbindung und Infrastruktur:

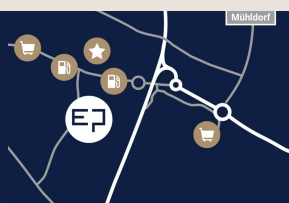
- Straßenbahn- und Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt
- Wenige Minuten zum Hauptbahnhof
- Nahe Südgürtel und Autobahnanschluss
- Sehr gute Radweg-Anbindung

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für eine perfekte Nahversorgung.

#### Attraktive Investition mit Zukunft

StadtParkFluss vereint moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und eine ausgezeichnete Lage zu einer besonders attraktiven Immobilie.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## EP Immobilien GmbH

Mühdorf 146/1, A-8330 Feldbach  
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19  
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

