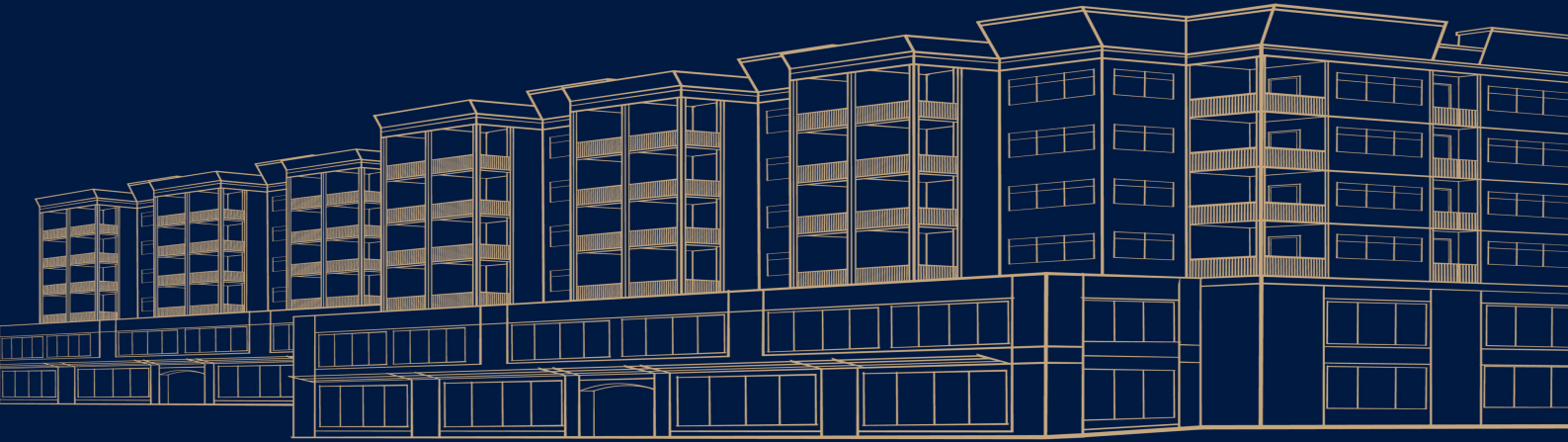


# NEUBAU



[www.epimmobilien.at](http://www.epimmobilien.at)

Abbildung evtl. verzerrt

## NEUBAU! Helle 2 Zimmer Eigentumswohnung (41,98 m<sup>2</sup>) mit Balkon in Geidorf/Graz

IHRE ANSPRECHPERSON:

erwin.prutsch@epimmobilien.at  
Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 101680  
Objektart: Keine\_angabe  
Ort: 8010 Graz

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 41,98 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 2  
Keller: nicht vorhanden  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (8.16 m<sup>2</sup>)  
Parkplätze: (Tiefgarage)

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 1  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** HWB B  
30.7kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 263.430,00**

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%

### **Infrastruktur**

Bus:	0,2 km
Zentrum:	2 km
Gesamtschule:	0,3 km
Kindergarten:	0,2 km
Grundschule:	0,3 km
Hauptschule:	0,3 km
Autobahn:	5 km
Flughafen:	12 km
See:	15 km
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	0,5 km

## Neubauwohnung in Geidorf, Lindenweg 23 – Exklusive Wohngelegenheit

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In bester Lage im begehrten Stadtteil Geidorf entsteht eine hochwertige Neubauwohnung, die modernen Wohnkomfort mit erstklassiger Ausstattung vereint.

### Objektdetails:

- **Lage:** Lindenweg 23, 8010 Graz – eine der beliebtesten Wohngegenden mit hervorragender Infrastruktur und grüner Umgebung
- **Parkplatz:** gegen Aufpreis Tiefgaragen Parkplatz
- **Energieeffizienz:** Moderne Bauweise mit nachhaltigen Materialien und optimierter Energieeffizienz

Diese stilvolle Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoß und bietet auf einer Gesamtfläche von **41,98 m<sup>2</sup>** eine durchdachte Raumaufteilung und eine ideale Mischung aus modernem Wohnkomfort und Wohlfühlatmosphäre.

Die Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die sowohl den Komfort der Wohnung als auch den großzügigen Außenbereich genießen möchten.

### Wohnen / Kochen / Essen (19,02 m<sup>2</sup>):

Der großzügige und offene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Der 19,02 m<sup>2</sup> große Raum kombiniert Wohnzimmer, Essbereich und eine moderne Küchenzeile.

Hier können Sie sowohl entspannte Abende verbringen als auch Gäste empfangen – der perfekte Ort für gemeinsames Kochen und Verweilen.

### Zimmer (10,14 m<sup>2</sup>):

Das gut geschnittene Zimmer bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer oder einen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die Größe ermöglicht eine flexible Nutzung des Raumes, sodass Sie ihn ganz nach Ihrem Geschmack einrichten können.

### Vorraum (6,02 m<sup>2</sup>):

Der einladende Vorraum verbindet alle anderen Räume und bietet Platz für eine praktische Garderobe.

### Bad / WC (6,80 m<sup>2</sup>):

Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen ausgestattet und umfasst sowohl eine Dusche als auch ein WC. Mit 6,80 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Ihre täglichen Bedürfnisse und sorgt für Komfort in der Wohnung.

### Balkon (8,16 m<sup>2</sup>):

Der großzügige Balkon mit **8,16 m<sup>2</sup>**, bietet Ihnen zusätzlichen Wohnkomfort.. Ob entspanntes Frühstück an der frischen Luft oder gemütliche Abende mit Freunden – hier genießen Sie das ganze Jahr über eine private Wohlfühloase im Freien. Dank der optimalen Ausrichtung bietet der Balkon viel Tageslicht und lädt zum Verweilen ein.

### Highlights der Wohnung:

- Hochwertige Ausstattung mit edlen Parkettböden und stilvollen Fliesen
- Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima
- Großzügige Fensterfronten sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Offene Wohnküche mit modernster Ausstattung
- Aufzug für barrierefreien Zugang

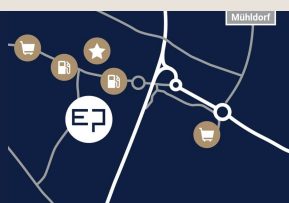
### Umgebung & Infrastruktur:

Geidorf zählt zu den begehrtesten Stadtteilen von Graz und überzeugt mit einer perfekten Kombination aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen.

Zudem laden der Stadtpark und die Murpromenade zu entspannten Spaziergängen ein.

**Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese Traumwohnung in einer der besten Lagen von Graz, 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

