



## # 17, DOPPELHAUS-HÄLFTE IN GRAZ - ANDRITZ

B & B Immo Invest GmbH  
Tel.: +43 (0) 699 10 96 20 20  
office@bb-immoinvest.at  
Johann-Weitzer-Weg 21  
8041 Graz  
www.bb-immoinvest.at

**BB** | IMMO  
INVEST



### INFORMATIONEN:

Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Bad	3
Parkplatz	3
Adresse	Nähe Ziegelstraße
Bundesland	Steiermark
Ort	Graz

### ECKDATEN

Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Grundfläche	405 m <sup>2</sup>
Terrasse	2
Garten	Ja
Loggia	Ja
Kellerabteil	Ja

### INFORMATIONEN ZUM ENERGIEAUSWEIS

HWB (kwh/m <sup>2</sup> /Jahr)	48
HWB Energieklasse	A
fGEE	0,79
fGEE Energieklasse	A

### BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten	85
Heizkosten	Wärmepumpe
sonstige Kosten	Strom

### UMGEBUNG:

Apotheke	7 Minuten zu Fuss
Bahnhof	10 Minuten mit dem Auto
Kindergarten	3 Minuten zu Fuss
Schule	7 Minuten zu Fuss
Park	3 Minuten mit dem Auto
Flughafen	25 Minuten mit dem Auto
nächste Haltestelle	3 Minuten zu Fuss
Krankenhaus	15 Minuten mit dem Auto
Stadtmitte	10 Minuten mit dem Auto
Supermarkt	7 Minuten zu Fuss



## BESCHREIBUNG:

# Sonnige Garten-Doppelhaushälfte mit Terrassen. Erstbezug nach Sanierung! Provisionsfrei!!!

Exklusive Doppelhaus-Hälfte in Graz-Andritz.

Klare Linien, viel Licht und ein perfektes Raumkonzept zeichnen diesen exklusiven Erstbezug nach Sanierung aus. Eine sonnige, ruhige Terrasse und der Eigengarten runden die ansprechende Architektur des Gebäudes ab und machen Ihre Wohnräume wahr. Die Ausstattung überzeugt durch hochwertige Bauprodukte (zB. Holz-Aluminiumfenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Innentreppe aus Eiche Massiv, Eichenholz-Parkettböden der Firma Weitzer Parkett, hochwertige Fliesen von Marca Corona), hohe Qualität und zeitlose Gestaltung. In den 3 Kinderzimmern im Obergeschoß und im Elternschlafzimmer mit Terrasse wurden raumhohe Verglasungen (zum Balkon) als gestalterisches Element eingesetzt. Dies schafft Lichtverhältnisse und einen grenzenlosen Ausblick ins Freie. Zusätzlich bieten Ihnen zwei Parkplätze und großzügige Flächen einen perfekten Freiraum.

Es wurde auf eine ideale süd bzw. südwestliche Ausrichtung mit raumhoher Verglasung geachtet. Damit sind ausgesprochen helle Räume, ein besseres Lebensgefühl und geringere Betriebskosten garantiert.

Miete inkl. Betriebskosten: 2.190,-- Eur (inkl. Ust)

## LAGE

Hervorragende Lebensqualität und Infrastruktur in Andritz, einem der beliebtesten Bezirke in Graz. Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schule, Kindergarten, Apotheke, Einkaufszentrum und öffentliche Verkehrsmittel (Strassenbahnlinie 4, diverse Busverbindungen) sind problemlos erreichbar. Hier leben Sie mit ihrer Familie auf modernstem Standard mit einer besonderen Architektur und idealer Lage. Hier werden Sie das Gefühl von Freiheit spüren und sich sicher wohl fühlen.



