# WOHNHAUSANLAGE

## Stiftingtalstraße, 8010 Graz

## DIE MAKROLAGE

Graz ist die Landeshauptstadt der Steiermark und mit 286.292 Einwohnern die zweitgrößte Stadt der Republik Österreich. Die Stadt liegt an beiden Seiten der Mur im Grazer Becken.

Die Metropolregion Graz ist mit 629.161 Einwohnern nach den Metropolregionen Wien und Linz die drittgrößte Metropolregion Österreichs.

Der Großraum Graz war in den letzten zehn Jahren der am schnellsten wachsende Ballungsraum Österreichs. Die Altstadt von Graz und das Schloss Eggenberg gehören seit 1999 bzw. 2010 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

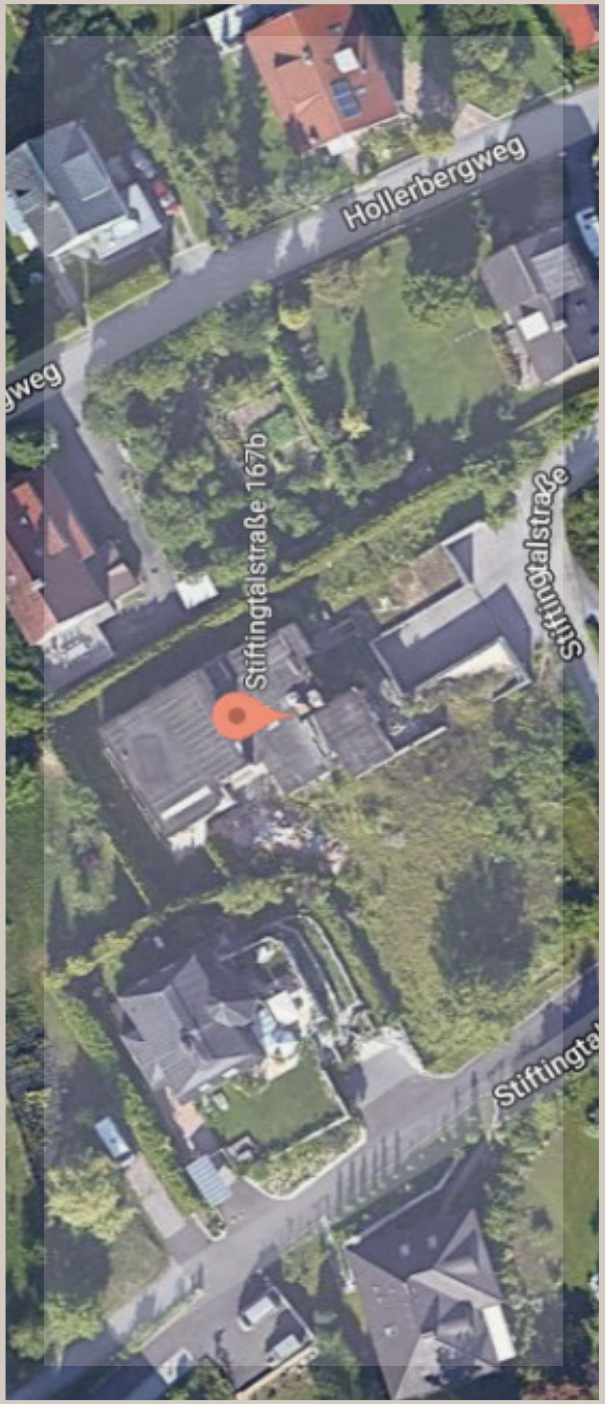
# DIE MIKROLAGE

Das Objekt liegt in der Stiftingtalstraße in Graz-Ries. Graz Ries ist der 10. Grazer Stadtbezirk, dies ist der östlichste Bezirk der Steirischen Landeshauptstadt und befindet sich durch einen Bergrücken geteilt in zwei Tälern, dem Stiftingtal und dem Ragnitztal.

Durch die Randlage zur direkten Stadt zeichnet sich dieser Bezirk durch hervorragende Wohnqualität aus, wobei die Verbindung in die Stadt durch öffentliche Verkehrsmittel gut gegeben ist. Auf 10,16 km² leben hier lediglich rund 5 600 Einwohner, was einer Bevölkerungsdichte von ca. 550 Bewohnern je km² entspricht, welche die niedrigste aller Grazer Bezirke ist.

Das Grundstück hat die Adresse “Stiftingtalstraße 167 a und b, 8010 Graz”.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Stiftingtalstraße mit der Straßenbahn (LKH) und dem Bus erreichbar. Das Grundstück ist rund 1 km vom LKH Graz entfernt. Die Infrastruktur kann als sehr gut bezeichnet werden.



# ÜBERSICHT

## VERBINDUNGEN

| | |
|---|---|
| Bushaltestelle | 0,1 km |
| Bim-Station | 1,0 km |
| Autobahn | 7,8 km |
| Zentrum | 5,5 km |

## GESCHÄFTE

| | |
|---|---|
| Spar | 0,2 km |
| Lidl | 5,0 km |
| Hofer | 3,9 km |
| Bäckerei | 2,2 km |

## BETREUUNG/AUSBILDUNG

| | |
|---|---|
| Kindergarten | 2,3 km |
| Schule | 5,7 km |

# AUSGEZEICHNETE LEBENSQUALITÄT IN ERSTKLASSIGER GRAZER STADTLAGE

5 Wohnungen, 1 Penthousewohnung und 1 Bungalow mit 2 Wohnungen

•

Jede Wohnung ist über einen Lift erreichbar und verfügt über zwei Garagenplätze

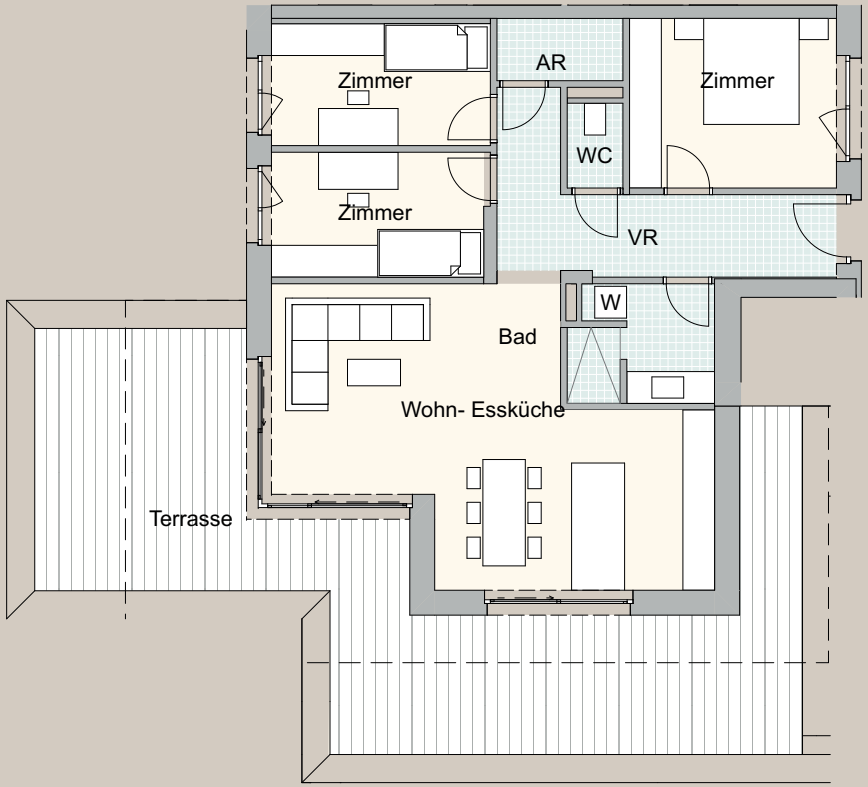
•

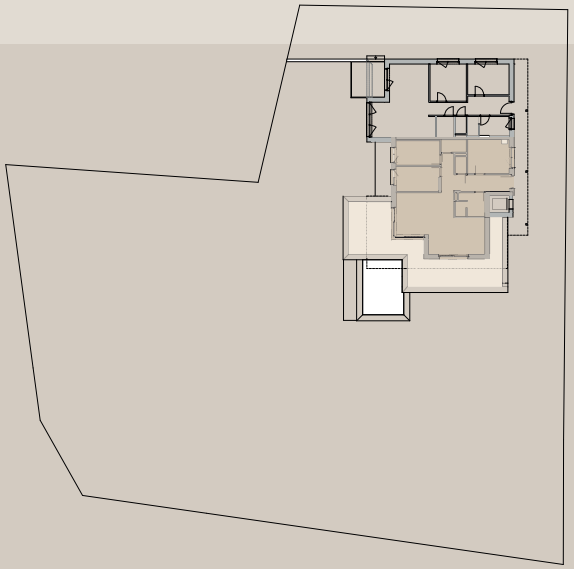
hochwertige Ausstattung

•

unverbaubarer Ausblick

# Haus A / 2. Stock



## TOP A06

Stiftingtalstraße 167 a/b 8010 Graz — 90.0 m2

| | |
|---|---|
| VORRAUM | 12.2 m2 |
| ABSTELLRAUM | 2.8 m2 |
| BAD | 6.0 m2 |
| WC | 1.7 m2 |
| KOCHEN I ESSEN I WOHNEN | 35.9 m2 |
| ZIMMER | 12.5 m2 |
| ZIMMER | 9.4 m2 |
| ZIMMER | 9.5 m2 |
| TERRASSE | 23.0 m2 |

| | | |
|---|---|---|
| Kaufpreis Top A06 | € | 542.819,34 (Brutto) |
| Kaufpreis TG-Parkplatz | € | 28.500,00 (Brutto) |
| Kaufpreis Carport | € | 22.800,00 (Brutto) |

CREO
PROJEKT

Hauptstraße 131, 8141 Premstätten
03136 20 920, office@creo.immo
www.creo.immo