

**Großartiges NEUBAU-PROJEKT in Graz-Wetzelsdorf!  
Doppelhaushälften sowie Wohnungen! PROVISIONSFREI!  
PREISREDUKTION von insgesamt 2,3 % beim Ankauf einer  
Wohnung!**



**Objektnummer: 260629**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,81 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	126,45 m <sup>2</sup>
Keller:	48,42 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,81
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

KP ist brutto, ohne TG

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner











Sie wollen  
Ihre Immobilie  
**VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen  
im Überblick:

#### OFFICE WIEN

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

#### OFFICE GRAZ

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und  
Häuservideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel

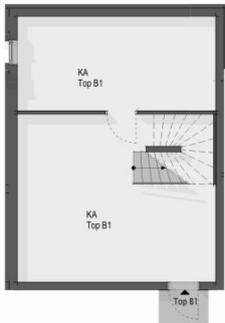


**SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

**ITH SCHANTL**  
IMMOBILIEN TREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)





## Objektbeschreibung

# **FAMILIENHIT!! NEUBAUPROJEKT IN GRAZ-WETZELSDORF!! DOPPELHAUSHÄLFTE mit GARTEN & BALKON!! SEHR ZENTRAL UND DOCH RUHIG!! Provisionsfrei für den Käufer! PREISREDUKTION von insgesamt 2,3 % beim Ankauf einer Wohnung!**

Eine wunderbare Gelegenheit bietet sich hier für all jene, die auf der Suche nach dem perfekten Zuhause sind.

Diese atemberaubende und sehr gut aufgeteilte 4-Zimmer-Doppelhaushälfte bietet auf einer Wohnfläche von rund 94,81 m<sup>2</sup> viel Platz für die ganze Familie.

- KP brutto € 550.000,00 (netto € 490.000,00)
- KP brutto TG € 25.000,00 (netto € 22.000,00)
- die Grundbuchs- (1,1 %) und Pfandrechteintragungsgebühren (1,2 %, somit insgesamt 2,3 %) beim Ankauf einer Wohnung werden direkt vom Bauträger übernommen!
- WF von 94,81m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss - ca. 1,70 m<sup>2</sup>
- großzügiger Koch-Wohn-Ess-Bereich (34,10 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur ca. 14,55 m<sup>2</sup> großen Terrasse und Eigengarten mit ca. 126,45 m<sup>2</sup>
- WC im EG sowie WC und Badezimmer getrennt im OG
- 3 Schlafzimmer im OG - davon 2 Zimmer mit Zugang zum ca. 13,60 m<sup>2</sup> großen Balkon

- Geplanter Baubeginn: ab der 2. Jahreshälfte 2024
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025
- <https://youtu.be/iLV6wal1J5s>

#### **AUSSTATTUNG:**

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Sonnenschutz: elektrische Rollläden in den Aufenthaltsräumen
- Handwaschbecken (WC): Laufen Pro A inkl. Armaturen H. Grohe
- Badewanne VIGOUR
- zentrale Warmwasseraufbereitung
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- sehr modern
- Wohnraum und Schlafzimmer: Fertigparkett, Eiche Standard lackiert inkl. Sockelleisten.
- Bad und WC: Fliesen 60 x 30 cm

- Waschmaschinenanschluss
- Vorrichtung Dunstabzug

#### **HIGHLIGHTS:**

- Top-Lage
- Top-Anbindung
- ausgeklügelte Raumaufteilung
- helle Räume mit großzügiger Glasfront
- Wohn-/Essbereich mit Blick ins Grüne
- Kellerabteil mit Stromanschluss für Tiefkühlschrank oÄ

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.**

**Ebenso unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.**

<http://www.schantl-ith.at>

Wir erlauben uns, Ihnen o.a. Objekt freibleibend und unverbindlich anzubieten. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Abgeber und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstigen Maßangaben sind ca. Angaben und ebenfalls ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.250m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <750m

Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap