

**++ NOCHMALS REDUZIERT+ GRANDIOSE
GARTENWOHNUNG in ABSOLUTER RUHE- und
GRÜNLAGE ++ WFL ca. 67,21 m² mit ca. 43,76 m²
SONNENTERRASSE und 181 m² EIGENGARTEN ++
FINANZIERUNGSBERATUNG**



Objektnummer: 264942

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulreichstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,21 m ²
Nutzfläche:	292,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	181,78 m ²
Keller:	6,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 47,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,79
Kaufpreis:	419.900,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T 0043 664 5411047
H 0043 676 440 60 35



Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?

Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

3D Grundriss

3D Grundriss

35 Plattformen

35 Plattformen

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

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

SCHANTL

IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

Qualitätssiegel

Top Photos

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Graz-Wetzelsdorf!

Der Bauträger schenkt Ihnen die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % und die Pfandrechteintragung von 1,2 %. d.h. Sie sparen 2,3 % vom Kaufpreis.

Diese einzigartige Gartenwohnung befindet sich in der wunderschönen Bezirk Wetzelsdorf und bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Wohnen benötigen.

Die stilvolle EG-Wohnung ist Teil eines neuen Projekts und wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Der Kaufpreis von nur 419.900,00 € macht diese Immobilie zu einem wahren Schnäppchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 67.21m² und insgesamt 4 Zimmern bietet Ihnen diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der offene Grundriss schafft ein helles und freundliches Ambiente, welches zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die Wohnung

ist noch in der Planungsphase, sodass Sie die Möglichkeit haben, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen mit einzubringen.

Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der direkt an die Wohnung angrenzt. Hier können

Sie Ihre grüne Oase gestalten und die warmen Sonnenstrahlen in vollen Zügen genießen. Eine großzügige Terrasse lädt zum gemütlichen Beisammensein mit Freunden und Familie ein. Für

Ihr

Auto steht Ihnen eine Tief-Garage zur Verfügung.

Der Ausblick aus der Wohnung ist ein wahrer Traum. Sie haben einen unvergleichlichen Grünblick

und können die Natur in vollen Zügen genießen. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und

zur Ruhe kommen.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Fliesen und Parkettböden

sorgen für ein modernes und zeitloses Design. Die Wohnung wird über Fernwärme beheizt und verfügt

über eine Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt. Ein Personenaufzug bringt

Sie bequem und barrierefrei von der Tiefgarage in Ihre Wohnung.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Dusche. Für Ihre Unterhaltung

ist mit Kabel- und Satelliten-TV ebenfalls gesorgt.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt

Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt von Graz. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen

sind in der Umgebung vorhanden.

Verpassen Sie nicht die Chance, in dieser wunderschönen Gartenwohnung Ihr neues Zuhause zu finden.

Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

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

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.750m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <2.250m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap