

**++ BESSER GEHT NICHT++PREISREDUKTION ++  
DOPPELHAUSHÄLFTE mit KELLER++ FANTASTISCHE  
RUHE- und GRÜNLAGE in WETZELSDORF ++ Großer  
EIGENGARTEN und süd/west TERRASSE ++ WFL ca. 95  
m<sup>2</sup> / TO / FINANZIERUNGSOBERATUNG**



**Objektnummer: 264940**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulreichstrasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	228,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	104,74 m <sup>2</sup>
Keller:	45,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,81
Kaufpreis:	550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilientreuhand 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:**

**ITH** SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND

QUALITÄTSSIEGEL

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

FOLGEN SIE UNS AUF

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)







ULREICHSTRASSE

BT A

GEHWEG

GEHWEG

GEHWEG

SPIELPLATZ

BT B

MIGELPLATZ  
POMPELBOCH

TG ZUFAHRT

ZUFAHRT

BT C

## Objektbeschreibung

**Sie suchen nach einem neuen Zuhause in einer beliebten Wohngegend in Graz?**

**Dann sollten Sie sich diese traumhafte Doppelhaushälfte in Wetzelsdorf genauer ansehen!**

**Der Bauträger schenkt Ihnen die Grundbucheintragungsgebühr von 1,1 % und die Pfandrechtsgebühr von 1,2 %. Sie sparen 2,3 % vom Kaufpreis.**

Das Haus befindet sich in einer idyllischen Grün- und Ruhelage in Wetzelsdorf

und bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem perfekten Wohnsitz wünschen.

Die Doppelhaushälfte, die auf dem Grundstück in ruhiger Siedlungslage projektiert

wurde, besticht durch ihre moderne Architektur und hochwertige Ausstattung.

Mit einem Kaufpreis von 550.000,00 € und einer Wohn-Fläche von 93,66m<sup>2</sup> mit

dem Vollkeller und dem großen Eigengarten ist dieses Haus die perfekte Investition

in Ihre Zukunft.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich

empfangen, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Die bodentiefen

Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen

Ausblick auf die grüne Umgebung. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und

Freunden verbringen oder einfach nur entspannen.

Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus einen eleganten Touch

und sind zudem pflegeleicht. Insgesamt verfügt das Haus über 4 Zimmer, die Ihnen

ausreichend

Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die großen Fenster sorgen auch hier für viel Licht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Außenbereiche, die dieses Haus zu bieten hat.

Der Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre grüne

Oase nach Ihren Wünschen zu gestalten. Auf dem Balkon und der Terrasse können Sie die Sonnenstunden

genießen und den Blick auf die umliegende Natur schweifen lassen.

Für Ihr Auto steht eine Tiefgarage zur Verfügung, damit Sie sich keine Gedanken um Parkmöglichkeiten

machen müssen. Auch für ausreichend Stauraum ist gesorgt, dank des vorhandenen Kellers.

Das Haus ist mit einer hochmodernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme in allen

Räumen sorgt. Die Fernwärmeversorgung gewährleistet zudem eine effiziente und umweltfreundliche Heizung.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Fenster und hochwertigen Armaturen ausgestattet. Hier

können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken. Auch ein zusätzliches WC

im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss sorgen für mehr Komfort und Privatsphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Doppelhaushälfte und vereinbaren Sie noch heute einen

Beratungstermin. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein modernes und komfortables Zuhause, sondern

auch eine hohe Lebensqualität in einer der schönsten Regionen Österreichs.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und werden Sie Teil dieser tollen Wohngegend in Graz!

<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