

**++ JETZT ZUGREIFEN! PREISREDUKTION und  
SCHENKUNG DER KAUFNEBENKOSTEN++TOLLE  
GARTENWOHNUNG in ABSOLUTER RUHE- und  
GRÜNLAGE ++ WFL ca. 62,17 m<sup>2</sup> mit ca. 44,22 m<sup>2</sup>  
SOLNTERASSE und 100 m<sup>2</sup> FLEISCHGARTEN**



**Objektnummer: 265217**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ulreichstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Projektiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	228,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	122,21 m <sup>2</sup>
Keller:	6,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 47,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,79
Kaufpreis:	360.000,00 €

## 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:

**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  
Qualitätsiegel  
Schantl ITH QUALITÄTSSIEGEL

FOLGEN SIE UNS AUF [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 360.000,00 € macht diese Immobilie zu einem wahren Schnäppchen.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 62,17 m<sup>2</sup> und insgesamt 3 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.

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