

**++PREIS STARK REDUZIERT und KEINE
KAUFNEBENKOSTEN++KLEINER WOHNTRAUM mit
FANTASTISCHEN BALKON ++WFL ca. 37 m² plus ca. 20
m² SONNENTERRASSE++FINANZIERUNGSBERATUNG++**



Objektnummer: 265205

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:	37,13 m ²
Nutzfläche:	57,76 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 48,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	220.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Karl Großschädl

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a
8041 Graz

T 0043 664 5411047
H 0043 676 440 60 35

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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 Hausvideos

Infrastrukturbericht

Top Photos

Qualitätsiegel

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





Objektbeschreibung

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

Der beworbene Kaufpreis ist der Nettopreis.

Zum Verkauf gelangt hier eine **PROVISIONSFREIE** sehr helle Kleinwohnung im grünen Siedlungsbereich von Wetzelsdorf und absoluter RUHELAGE mit einem ca. 20 m² großen, westlich ausgerichteten Balkon als besonderes Highlight.

Die Wohnanlage besteht aus drei Baukörpern mit nur 10 Wohneinheiten und den dazugehörigen Tiefgaragenplätzen. Lift, Keller und TG selbstverständlich vorhanden.

Gebaut wird in Ziegelmassiv mit begrüntem Flachdach. **Hochwertige Innenausstattung, Parkett, Sandsteinfliesen. Eigenplanung im Innenbereich noch möglich.**

Einteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Fenster/WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer-Küchenbereich mit Zugang zum Balkon

- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Zusätzlich:

- Haus Sat
- elektrische Rollläden
- Kellerabteil ca. 6,74 m²
- Tiefgaragenplatz Euro 22.000,--

Die tolle Kleinwohnung mit dem großen Balkon wird Sie begeistern.

Das Preis-Leistungsverhältnis bei dieser Eigentumswohnung ist absolut top.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Gerne stehe ich jederzeit für ein

Beratungsgespräch und einer Lage-Besichtigung zur Verfügung.

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>

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers;

für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen,

wird keine Gewähr geleistet!“

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