

**3-Zimmer-Wohnung mit Gartenanteil in Ruhelage nahe
Graz in Premstätten – ideal für Paare & Familien!**



Objektnummer: 8365/306

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zettling 11
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8141 Premstätten
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	61,97 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	112,29 €
USt.:	11,23 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









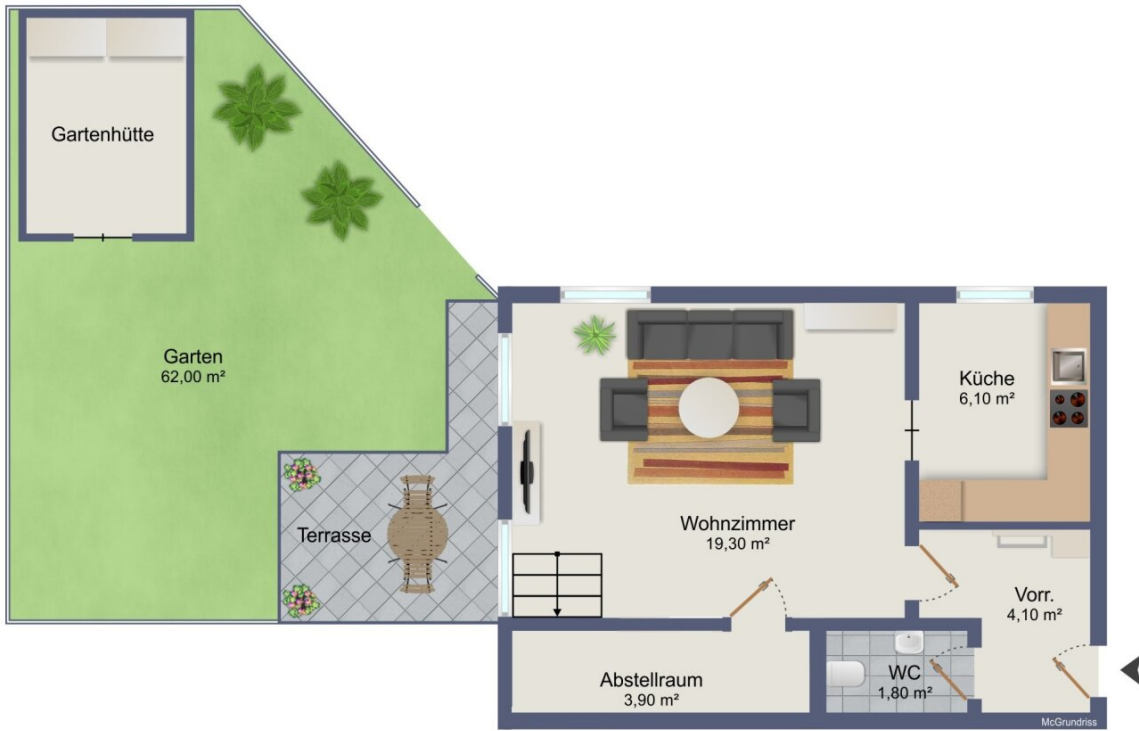
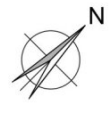


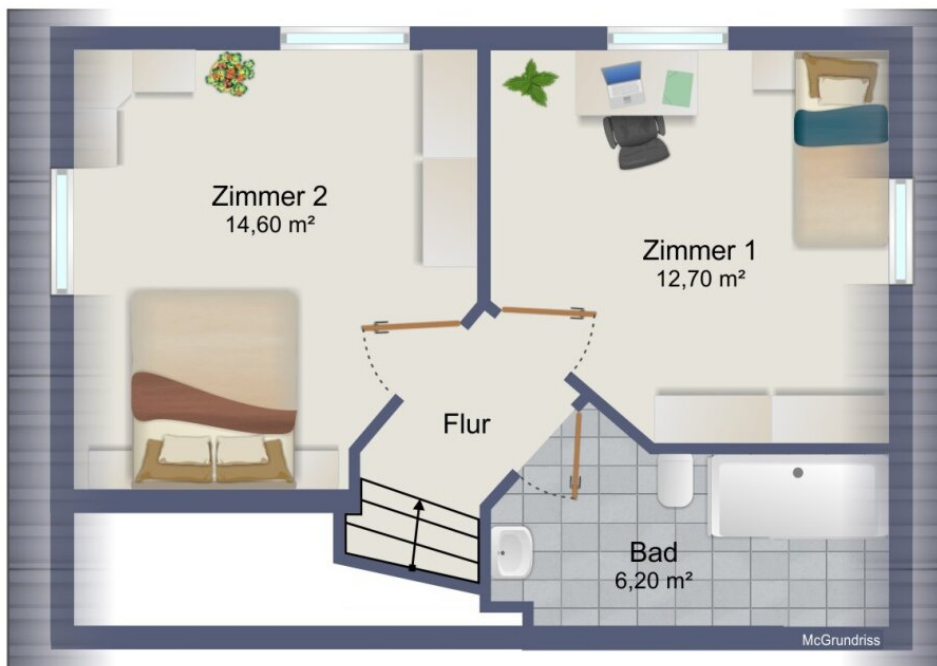
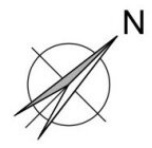












Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause mit Garten, Terrasse und bester Lage bei Graz

Willkommen in Zettling – einer gefragten Wohngegend in **8141 Premstätten**, nur wenige Minuten südlich von Graz. Diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** im Erdgeschoss eines soliden Neubaus (Baujahr 1995) bietet mit **ca. 70,8 m² Wohnfläche**, einer sonnigen **Terrasse** und einem **Gartenanteil von rund 62 m²** ein attraktives Gesamtpaket für Paare, junge Familien oder Eigennutzer mit Wunsch nach Stadtnähe und Ruhe.

Der **Garten ist separat zugänglich** und liegt südwestseitig – ideal für Freizeit, Entspannung oder kleine Gartenprojekte. Die Wohnung selbst überzeugt durch eine gute Raumaufteilung und helle Räume.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Großzügiger **Wohn-Essbereich** mit offener **Küche**
- **2 Schlafzimmer** – vielseitig nutzbar
- **Offene Wohnküche** inkl. Einbaugeräten
- **Badezimmer mit Fenster & Badewanne**
- **Separates WC** für Gäste
- **Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- **Südwest-Terrasse** mit Blick ins Grüne
- **Garten** mit ca. 62 m², von außen erreichbar
- **Optionaler KFZ-Stellplatz**: frei wählbar für **9.000 € Kaufpreis** oder zur **Miete**

Die Ausstattung umfasst **Parkett- und Fliesenböden**, **Kunststofffenster** mit Rollläden als **außenliegenden Sonnenschutz**. Die Wohnung ist **schlüsselfertig** und **ab sofort beziehbar**.

Lage & Infrastruktur – leben, wo andere Erholung suchen

Premstätten bietet **hohe Lebensqualität** im Grünen mit hervorragender Anbindung an die Stadt Graz. Hier genießen Sie die Ruhe eines Wohnortes mit ländlichem Flair und gleichzeitig die Vorteile einer **modernen, familienfreundlichen Gemeinde** mit bester Infrastruktur:

- **Kindergarten & Schule** im Ort (700 m / 3,1 km)
- **Supermarkt, Apotheke, Arzt, Post, Bank** – alles im nahen Umkreis
- **Naherholungsgebiete & Sportmöglichkeiten**: Schwarzlsee, Tennis, Radwege, Golf
- **Bushaltestelle**: nur **100 m** entfernt
- **Bahnhof**: ca. **3,1 km**
- **Flughafen Graz**: nur **3,8 km** entfernt
- **Autobahnanschluss A2/A9**: nur **950 m** – in wenigen Minuten in Graz oder auf der Südautobahn

Trotz der Nähe zur Autobahn bleibt die Lage **angenehm ruhig** – der Lärmpegel ist laut Auskunft als **gering einzustufen**.

Die Kombination aus guter Versorgung, Naturbezug und Nähe zur Landeshauptstadt macht Premstätten zur idealen Wohnadresse für alle, die urbanes Leben mit Ruhe und Freiraum

verbinden möchten.

Weitere Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** ca. 70,8 m²
- **Terrasse:** südwestseitig, sonnig
- **Garten:** ca. 61,97 m² (separat begehbar)
- **Zimmer:** 3
- **Badezimmer & WC** getrennt
- **Heizung:** Zentral (Öl)
- **Baujahr:** 1995
- **Zustand:** gepflegt
- **Energieausweis:** HWB C | fGEE C
- **Betriebskosten:** ca. 212,40 €/Monat (inkl. USt.)
- **Kaufpreis Wohnung:** 199.000 €
- **KFZ-Stellplatz (optional):** 9.000 € Kaufpreis oder zur Miete

Jetzt besichtigen & wohlfühlen

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die **Grünruhelage, eigene Gartenfläche und**

Stadtnähe kombinieren möchten. Ideal als Hauptwohnsitz oder wertbeständige Zukunftsinvestition – **vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.525m
Apotheke <2.750m
Krankenhaus <9.425m

Kinder & Schulen

Schule <3.100m
Kindergarten <700m

Nahversorgung

Supermarkt <1.450m
Bäckerei <3.025m
Einkaufszentrum <6.725m

Sonstige

Geldautomat <2.900m
Bank <2.900m
Polizei <2.975m
Post <1.900m

Verkehr

Bus <100m
Autobahnanschluss <950m
Bahnhof <3.100m
Straßenbahn <8.525m
Flughafen <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap