

**URBAN LEBEN: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit  
Tiefgarage in Wetzelsdorf**



**Objektnummer: 8374/154**

**Eine Immobilie von immotektr e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

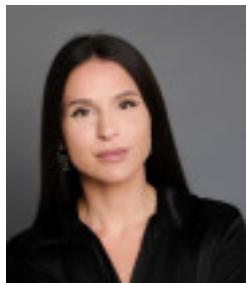
Adresse	Maria-Pachleitner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	319.000,00 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. Stellplatz €16.000,-

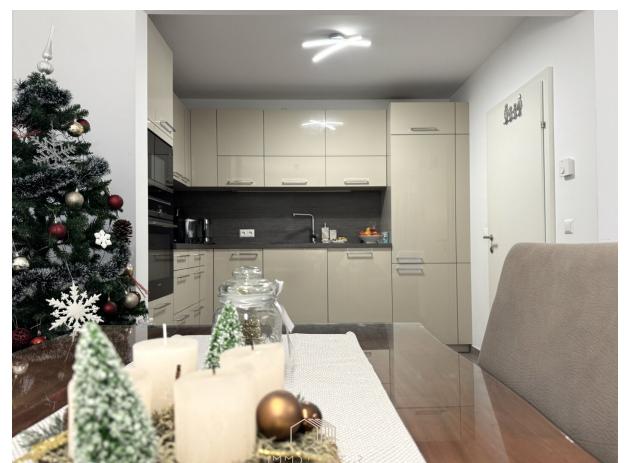
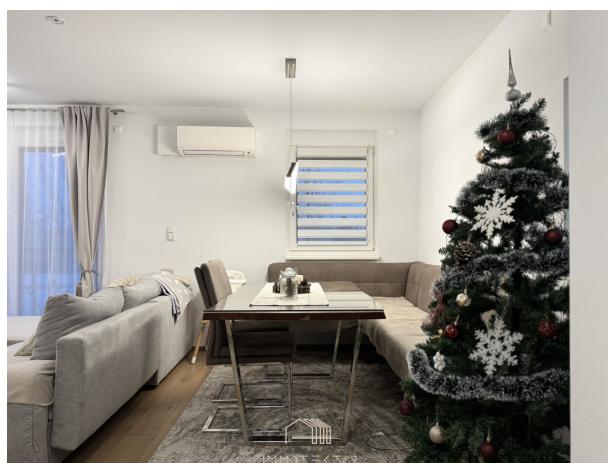
### Provisionsangabe:

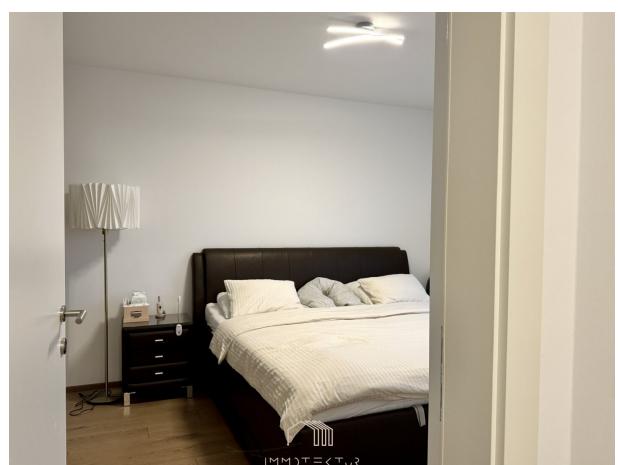
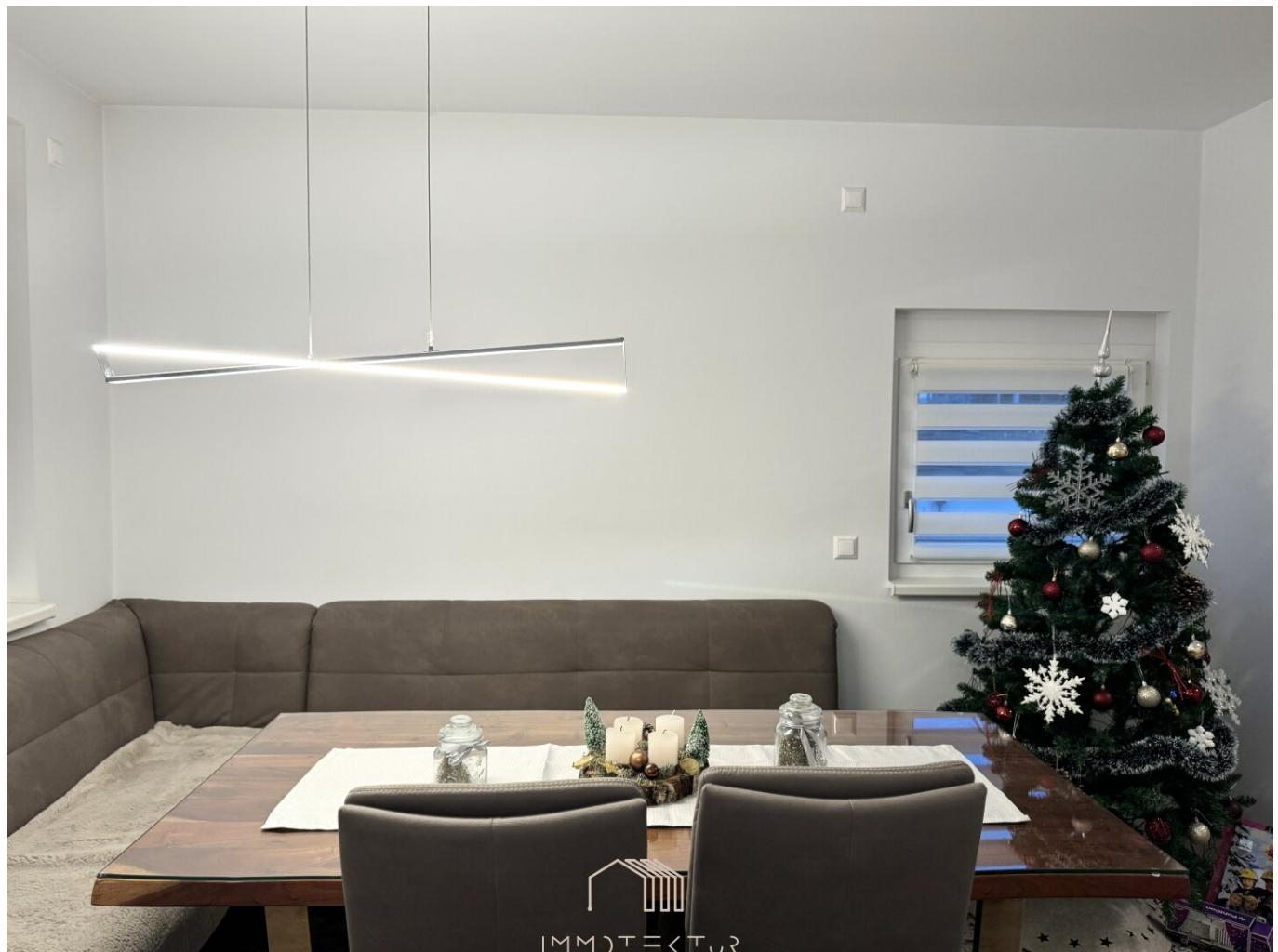
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

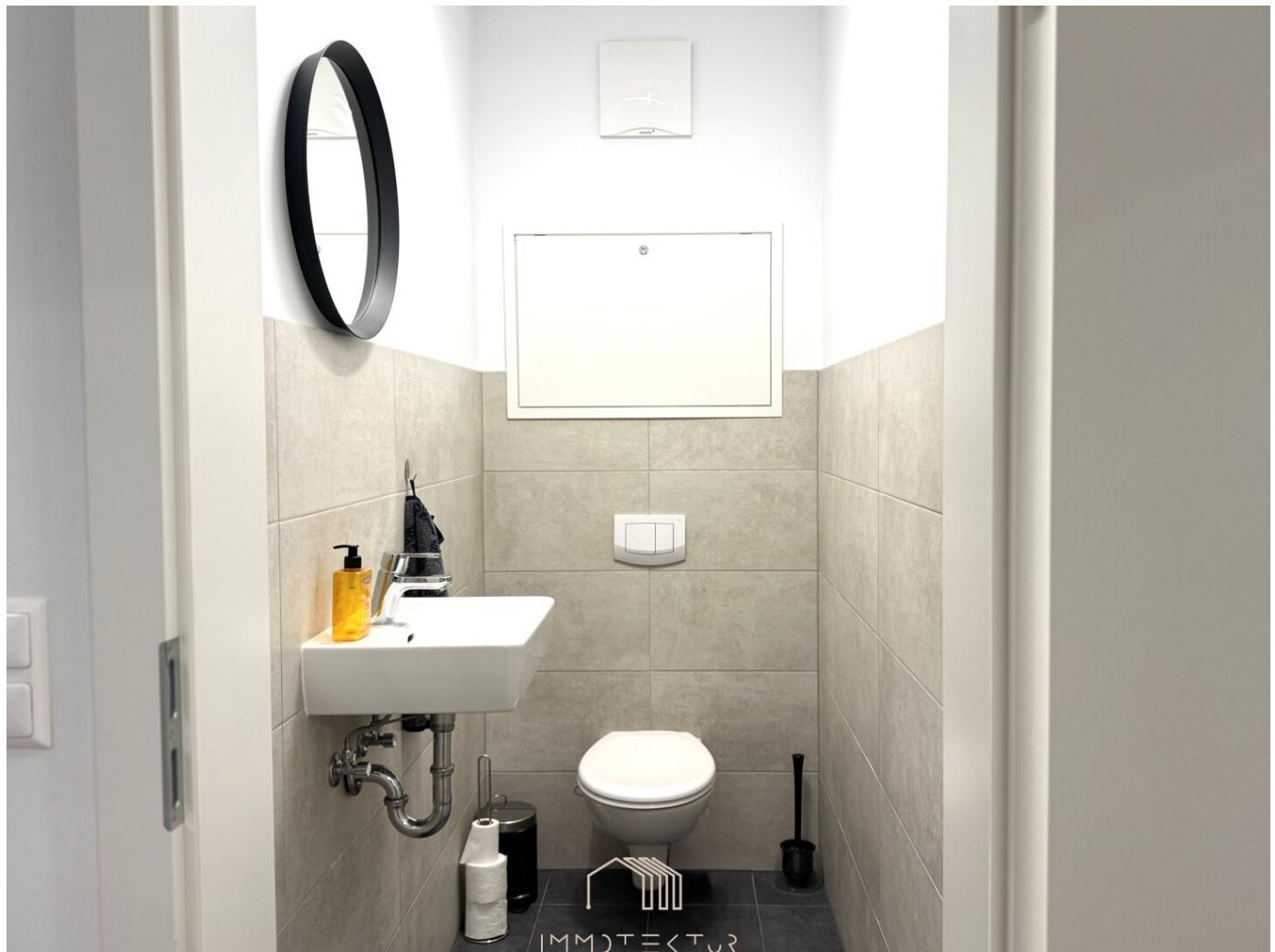


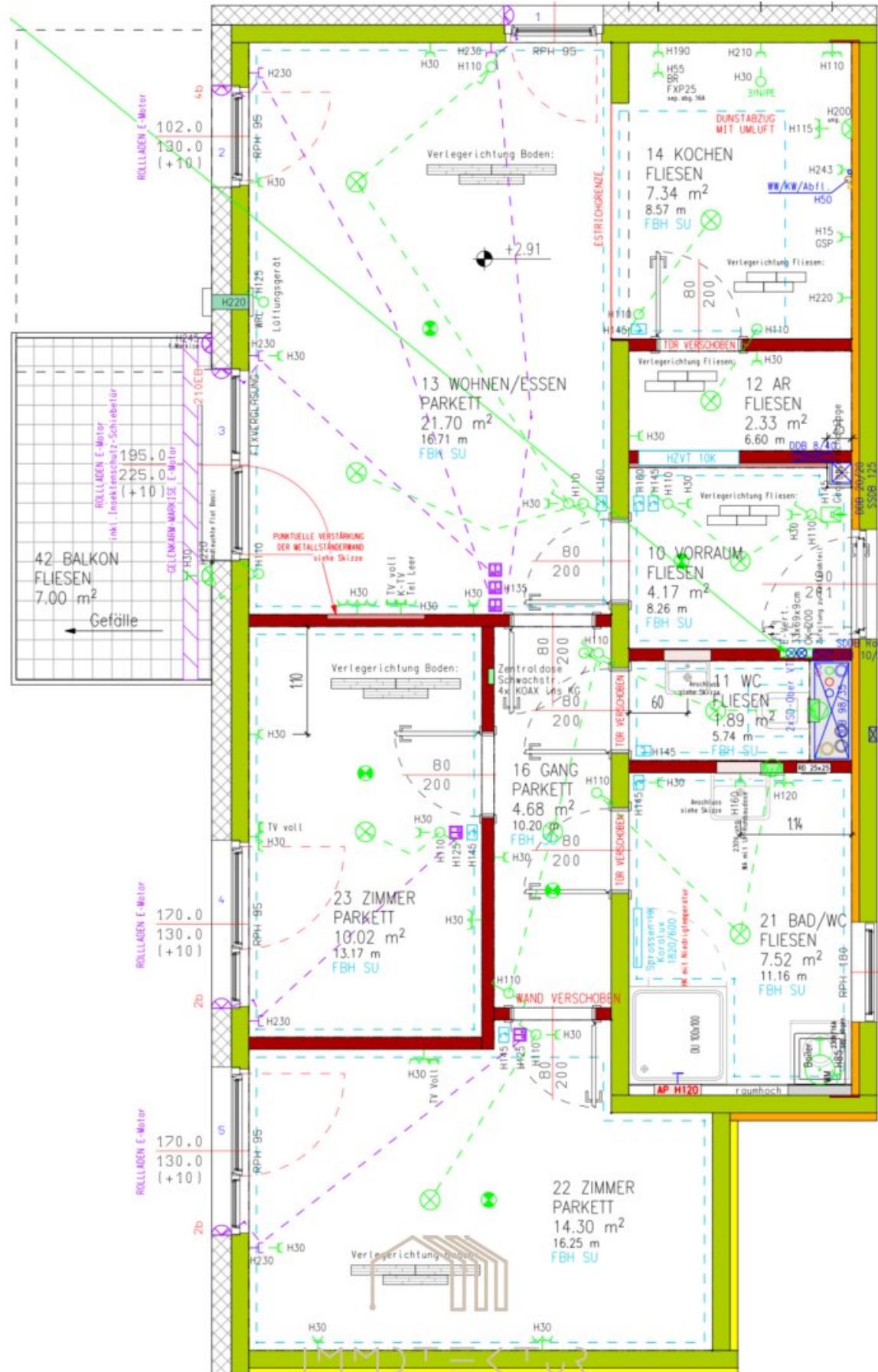
Dipl.-Ing. Anela Nuic











# Objektbeschreibung

## **Leben, wo alles leicht ist – modernes Wohnen in Toplage von Wetzelsdorf**

Diese Lage verkauft sich fast von selbst: Straßenbahn, Supermarkt, Fitnessstudio und eine charmante Coffee Bar befinden sich nur wenige Schritte entfernt. Der Alltag wird hier spürbar einfacher – kurze Wege, maximale Flexibilität und mehr Zeit für das, was wirklich zählt. Perfekt für Familien mit Kind, Paare oder Singles, die urban leben und dennoch ruhig wohnen möchten.

Das moderne Wohnhaus mit **Lift** wurde **2020** erstmals bezogen und steht für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die ca. 74 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Der großzügige Wohn-Koch-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Getrenntes Bad und WC, ein Abstellraum sowie ein außergewöhnlich großes Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort.

Der **sonnige Westbalkon** mit elektrisch ausfahrbarer **Markise** samt Sensoren lädt zum Abschalten ein – perfekte Abendsonne inklusive. Hochwertige Details wie die Designerküche von Dieter Knoll, Parkett- und Fliesenböden, Fußbodenheizung (Fernwärme), Energieklasse A, 3-fach verglaste Fenster und elektrische Rollläden unterstreichen den modernen Anspruch dieser Wohnung.

Ein **Tiefgaragenplatz** ist vorhanden und wird um einen Aufpreis von um€ 16.000,- mitverkauft, zusätzlich stehen Besucherparkplätze im Außenbereich zur Verfügung.

**Eine Wohnung, die nicht nur heute begeistert, sondern auch langfristig überzeugt – durch Lage, Qualität und Lebensgefühl.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap