

## **Graz-Wetzelsdorf! Ihr neues Zuhause – moderne 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0660 / 680 83 10 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/128**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,36 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	588,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hergel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7































**TRAUMPLATZ**  
IMMOBILIEN GMBH  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

★★★★★  
**Alexander Hergel**  
Geschäftsführer  
a.hergel@traumplatz-immobilien.at  
0660 68 08 310

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

QR Code

\*Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet.\*  
www.traumplatz-immobilien.at



DER GRUNDRISS IST NICHT MASSSTABSGETREU UND DIENT NUR DER ORIENTIERUNG.



## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine liebevoll eingerichtete, großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre), die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung vereint. Die Wohnung wurde zwischen 2017 und 2019 umfassend generalsaniert und bietet auf einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 88,82 m² ein harmonisches Wohnkonzept – ideal für Paare und Familien.

Großzügige Fensterflächen sowie zwei Balkone und eine Loggia sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und erweitern den Wohnraum ins Freie.

### **Wohn- & Lebensbereich:**

- Ca. 88,82 m² Wohn-/Nutzfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Vier helle Zimmer: flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Offene, lichtdurchflutete Wohnküche von PeterMax (hochwertige Geräte von Siemens, AEG und Bauknecht)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Neu gestaltetes, vergrößertes Badezimmer
- Zwei Balkone + Loggia für entspannte Stunden im Freien

### **Komfort & Ausstattung:**

- Generalsanierung 2017–2019
- Abgehängte Decken mit integrierter & indirekter Beleuchtung
- Smart-Home-System zur Steuerung von:
  - Licht
  - Fußbodenheizung
  - Rollläden

- Lüftung in WC & Badezimmer
- Badezimmerlüftung feuchtegesteuert oder manuell bedienbar
- Heizung per Thermostat oder Smartphone steuerbar
- Neue Fenster inklusive elektrischer Rollläden und Fliegengitter
- Personenlift im Haus

#### **Zusätzliche Informationen:**

- Garage optional mietbar (ca. € 300,– pro Jahr)

Diese Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ein stimmiges Wohnkonzept – ein Zuhause zum Wohlfühlen mit viel Komfort.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### **Ansprechpartner:**

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap