

## **MODERNES WOHNEN : Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von Graz-Wetzelsdorf ?**



**Objektnummer: 8374/169**

**Eine Immobilie von immotektur 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:	299.900,00 €
Betriebskosten:	161,80 €
USt.:	19,06 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Tiefgarage - Stellplatz €20.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

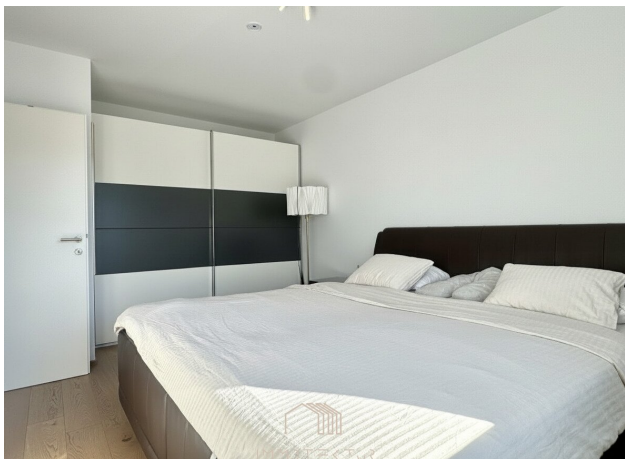
















## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause, in dem der Alltag einfach funktioniert.

Stellen Sie sich vor: Am Morgen holen Sie frisches Gebäck beim Bäcker, die Straßenbahn erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß, nach der Arbeit geht es noch schnell ins Fitnessstudio oder auf einen Kaffee ins Lieblingscafé um die Ecke.

Und wenn Sie nach Hause kommen, genießen Sie Ruhe – in einer **verkehrsarmen Nebenstraße**, fern vom Trubel der Stadt.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser **modernen 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Wetzelsdorf**. Perfekt für **Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles**, die urbanen Komfort und entspannte Wohnqualität verbinden möchten.

### ? **Durchdachter Grundriss & lichtdurchflutetes Wohnen**

Die im Jahr **2019/2020 erstmals bezogene Wohnanlage** steht für moderne Architektur, hochwertige Bauweise und zeitgemäßen Wohnkomfort.

Ein **Lift bringt Sie bequem von der Tiefgarage direkt vor Ihre Wohnungstür** – besonders angenehm bei Regen oder wenn Sie Einkäufe nach Hause bringen.

Auf rund **74 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt die Wohnung mit einer **klugen Raumaufteilung und einem offenen Wohnkonzept**.

Das Herzstück bildet der **helle Wohn-Koch-Essbereich**, der viel Raum für gemeinsame Zeit, Gäste oder entspannte Abende bietet. Große Fenster sorgen für ein freundliches und lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Der durchdachte Grundriss bietet zusätzlich:

- ein **ruhiges Schlafzimmer** für erholsame Nächte
- ein weiteres Zimmer – ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**
- **Badezimmer und WC getrennt**

- einen praktischen **Abstellraum/Speis** für zusätzlichen Stauraum

Ein besonderes Highlight ist zudem das **außergewöhnlich große Kellerabteil**, das deutlich mehr Platz bietet als üblich.

### ? **Hochwertige Ausstattung & moderne Technik**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch – mit **moderner Haustechnik und hoher Energieeffizienz (Energieklasse A)**.

Highlights der Ausstattung:

- **Designerküche von Dieter Knoll** inklusive Marken-Elektrogeräten (bereits im Kaufpreis enthalten)
- **Edler Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Großformatige Fliesen** in Vorraum, Küche, Bad und WC
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme**, in jedem Raum separat regelbar  
*(aktuelle Heizkosten ca. € 102/Monat inkl. USt)*
- **3-fach verglaste Fenster** für optimale Energieeffizienz
- **Elektrische Rollläden**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung**
- **Wasserenthärtungsanlage**

Das Ergebnis: **höchster Wohnkomfort bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.**

Auch wirtschaftlich überzeugt die Wohnanlage:

Bereits heute bestehen **solide Rücklagen von rund €52.000 für das Wohnhaus sowie rund €77.000 für die Tiefgarage** (Stand Ende 2025).

### ? **Westbalkon – Abendsonne inklusive**

Der **sonnige Westbalkon** wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz.

Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – begleitet von warmem Abendlicht und angenehmer Ruhe.

Die **elektrisch ausfahrbare Markise mit Sensorsteuerung** sorgt dabei jederzeit für angenehmen Schatten.

Perfekt für:

- ein Glas Wein nach einem langen Arbeitstag
- entspannte Sommerabende mit Freunden
- das Frühstück am Wochenende in der Morgensonne

### ? **Komfort auch außerhalb der Wohnung**

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenplatz**, der für **€20.000,-** mitverkauft wird.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- **Besucherparkplätze im Außenbereich**

- **überdachte Fahrradabstellplätze direkt vor dem Gebäude**

### ? **Eine Lage, die begeistert**

Die Infrastruktur rund um die Wohnung macht das tägliche Leben besonders angenehm.

Alles, was Sie brauchen, befindet sich **in unmittelbarer Umgebung**:

- **Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar**
- **Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten** in direkter Nähe
- **Fitnessstudio und Cafés** nur wenige Schritte entfernt

Hier wohnen Sie **urban, flexibel und bestens angebunden**, ohne auf Ruhe und Wohnqualität verzichten zu müssen.

### ? **Ein Zuhause mit Zukunft – auch für Anleger interessant**

Diese Immobilie überzeugt nicht nur als Eigenheim, sondern auch als **attraktive Kapitalanlage**.

Die Kombination aus:

- moderner Bauweise
- hoher Energieeffizienz
- gefragter Wohnungsgröße
- und guter Infrastruktur

macht diese Wohnung zu einer **wertstabilen Investition mit langfristigem Potenzial**.

### ? **Fazit**

Eine moderne Wohnung mit **durchdachtem Grundriss, hochwertiger Ausstattung, Westbalkon und hervorragender Lage**. Perfekt für alle, die **komfortabel wohnen, urban leben und gleichzeitig in eine nachhaltige Immobilie investieren möchten**.

? **Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese attraktive Gelegenheit in Graz-Wetzelsdorf.**

### **Hinweis:**

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

**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