

## Charmante 90 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit Balkon & Garage – ideale Familienwohnung in Werndorf bei Graz



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/155**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8402 Werndorf                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 89,78 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 7,00 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 129,05 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,77                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 179.870,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 127,96 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 99,68 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 32,74 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Trappel**







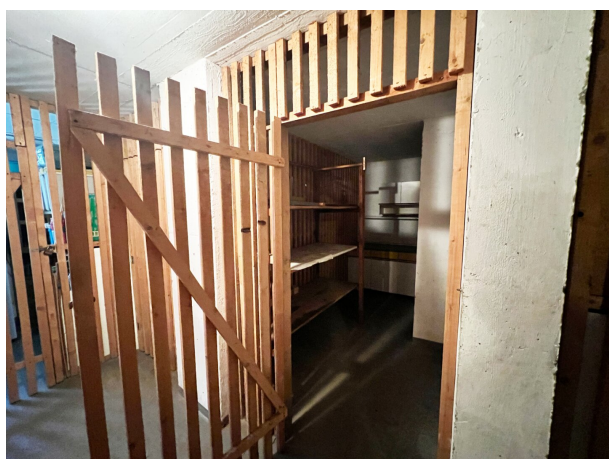












**TRAUMPLATZ**  
IMMOBILIEN GMBH  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

★★★★★  
**Franz Trappel**  
Geschäftsführer  
ftrappel@traumplatz-immobilien.at  
0664 58 30 680

**Ich berate Sie gerne!**

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

"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





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. **90 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in **Werndorf bei Graz-Umgebung**, einer beliebten Wohnlage südlich von Graz, nahe **Kalsdorf**. Die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Graz macht diese Wohnung besonders attraktiv – ideal für Familien, Paare oder auch als wertbeständige Investition.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl**. Der **ca. 6 m<sup>2</sup> große Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum zum Entspannen. Mit wenigen kosmetischen Handgriffen lässt sich hier eine **wunderschöne Familienwohnung zu einem sehr attraktiven Preis** schaffen.

Besonders praktisch: **Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar**, und **Besucherparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus**.

### Highlights der Wohnung:

- **ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **6 m<sup>2</sup> Balkon** mit Platz zum Entspannen
- **Garage** im Kaufpreis inkludiert
- **Sehr gepflegter Zustand**
- **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Doppelverglaste Fenster**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Geringe Betriebskosten**
- **Besucherparkplätze vor dem Haus**
- **Kindergarten & Volksschule fußläufig erreichbar**
- **Sehr gute Lage nahe Kalsdorf und Graz**

Diese Immobilie bietet eine **seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung in Graz-Umgebung zu einem attraktiven Preis zu erwerben**. Ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten und gleichzeitig Ruhe und Lebensqualität schätzen.



Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gerne weitere Informationen zu.

**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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap