

**++ TOP ANLEGERWOHNUNG in BESTLAGE  
WETZELSDORF++ DG-WOHNUNG mit BALKON, WFL 46,8  
m<sup>2</sup> und TIEFGARAGENPLATZ ++**



**Objektnummer: 298627**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesenauergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2000
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,80 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	140.400,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a  
8041 Graz

T 0043 664 5411047





## Objektbeschreibung

### **++TOP ANLEGERWOHNUNG in BESTLAGE WETZELSDORF++DG-WOHNUNG mit BALKON und TIEFGARAGENPLATZ\*\***

**Willkommen in Ihrem neuen Investmentjuwel – gepflegte und befristet vermietete Vorsorgewohnung in TOP LAGE Wetzelsdorf Graz**

**Durch die hervorragende Lage ist die zukünftige Vermietung problemlos. Die gepflegte Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, ideal als komfortable Vorsorgewohnung für Singles oder Pärchen.**

Die Wohnung überzeugt durch hochwertigen Bodenbelägen wie Fliesen und Parkett, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Die Zentralheizung sorgt für behagliche Wärme, während Kabel- und Satelliten-TV-Anschluss für beste Unterhaltungsmöglichkeiten sorgen. Der Stadtblick und Grünblick am Balkon, lädt zum Entspannen ein und schafft eine angenehme Atmosphäre.

Praktisch und komfortabel ist der Tiefgaragenplatz der direkt zu der Wohnung gehört – ein seltener Vorteil, der das Parken stressfrei gestaltet. Die Verkehrsanbindung ist optimal: Bus und Zug sind in unmittelbarer Nähe verbindet Sie schnell und unkompliziert.

Die Lage könnte nicht besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, eine Apotheke, Schulen sowie Supermärkte. Damit sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar und machen die Wohnung besonders attraktiv als lukrative Vorsorgeimmobilie.

Diese Vorsorgewohnung in Wetzelsdorf ist eine seltene Gelegenheit, hochwertige Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur zu verbinden. Profitieren Sie von der perfekten Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Zustand und zentraler Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Immobilienangebot und sichern Sie sich heute noch Ihre Kapitalanlage in Graz!

Die Wohnungen sind derzeit befristet vermietet und haben großes Potential nach oben.

## **FACTS:**

- **WOHNFLÄCHE ca. 46,8 m<sup>2</sup>**
- **Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>**
- **Fahrradabstellplatz**
- **Kellerabteil**
- **Befristet vermietet**
- **Tiefgaragenplatz Euro 20.000,00**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

**Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap