

## Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage & großem Balkon in begehrter Ruhelage in Graz-Wetzelsdorf



**JETZT BESICHTIGEN**

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

**Objektnummer: 1728/222**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,27 €
<b>Heizkosten:</b>	50,28 €
<b>USt.:</b>	25,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Franz Trappel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH











**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**

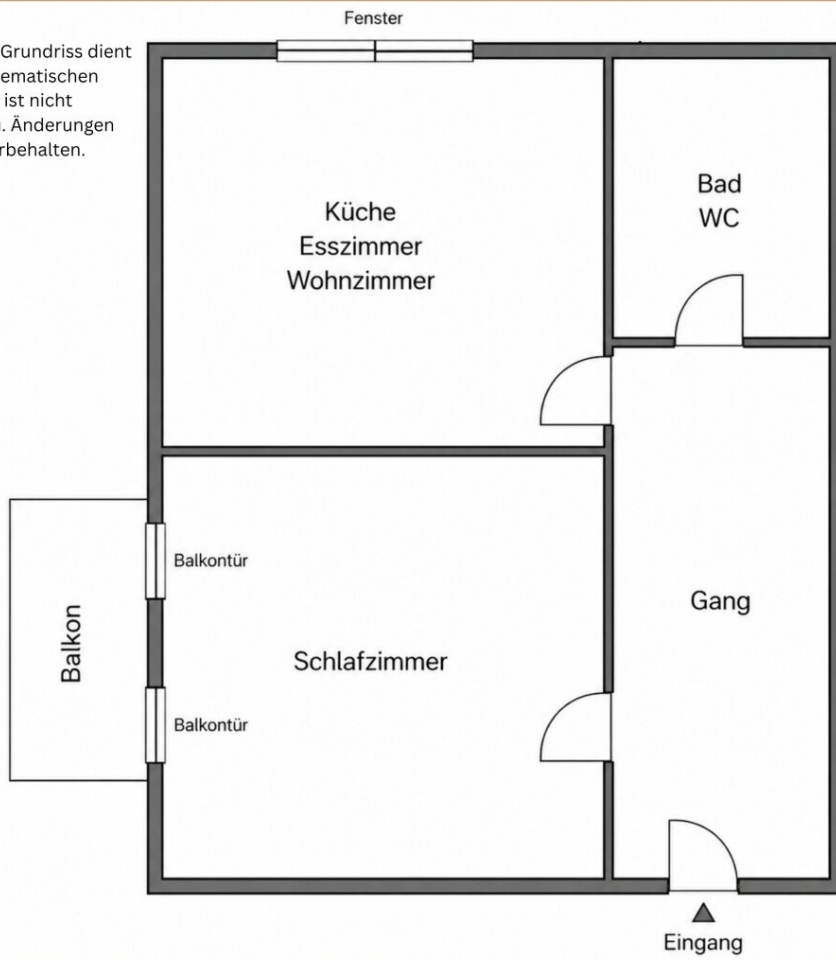
IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

"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

**Hinweis:** Dieser Grundriss dient lediglich zur schematischen Darstellung und ist nicht maßstabsgetreu. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer besonders ruhigen und naturnahen Wohnlage von Graz. Umgeben von viel Grün und dennoch mit guter Anbindung bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe.

### **Eine Eigennutzung ist ab März 2027 möglich**

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Balkon mit herrlichem Grünblick sowie einen eigenen Tiefgaragenplatz. Das gesamte Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und die freie Parkzone rund um die Anlage sorgt zusätzlich für angenehmes Wohnen ohne Parkplatzsuche.

Die Wohnung liegt im 1. Stock ohne Lift und eignet sich ideal als erste eigene Wohnung, stilvolle Singlewohnung oder auch als attraktive Anlegerwohnung in gefragter Lage.

### **Highlights der Wohnung:**

- 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- Tiefgaragenplatz inklusive
- sehr gepflegter Zustand
- Küche bereits vorhanden
- sofort bezugsfertig
- ruhige und begehrte Wohnlage
- freie Parkzone vor dem Haus

- gepflegtes Wohnhaus
- ideal für Singles oder Anleger
- naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität

Solche Wohnungen in dieser Lage sind selten am Markt und besonders gefragt.

Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Minuten. Danach erhalten Sie direkt das Exposé zur Immobilie.

**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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap