

TRAUMWOHNUNG mit einmaliger Dachterrasse



Objektnummer: 1576/189

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	424.000,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Wohnung: 434.000,- Kaufpreis Tiefgarage: 25.000,- Gesamtkaufpreis: 459.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

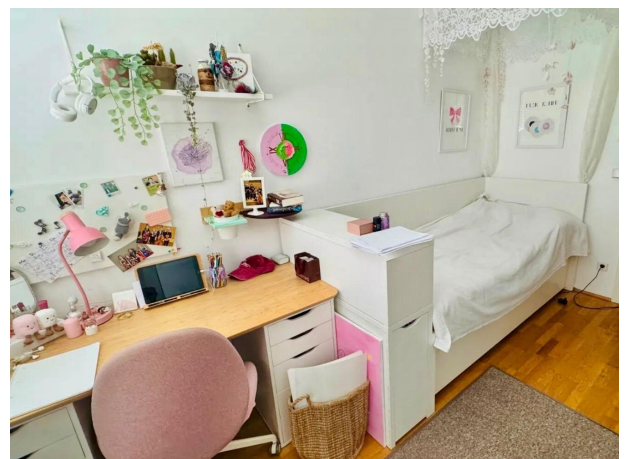
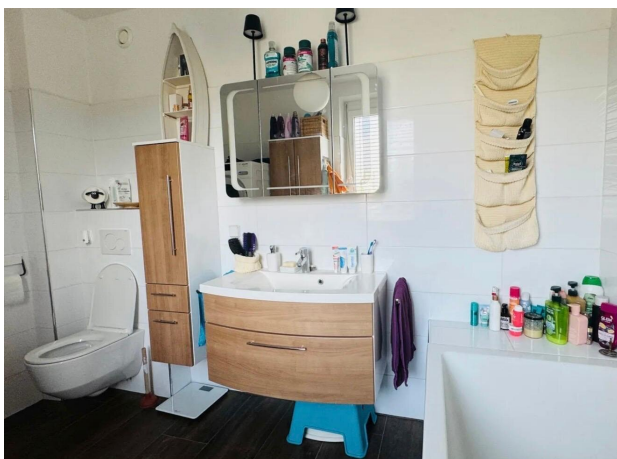
Ihr Ansprechpartner

Leon Huebl

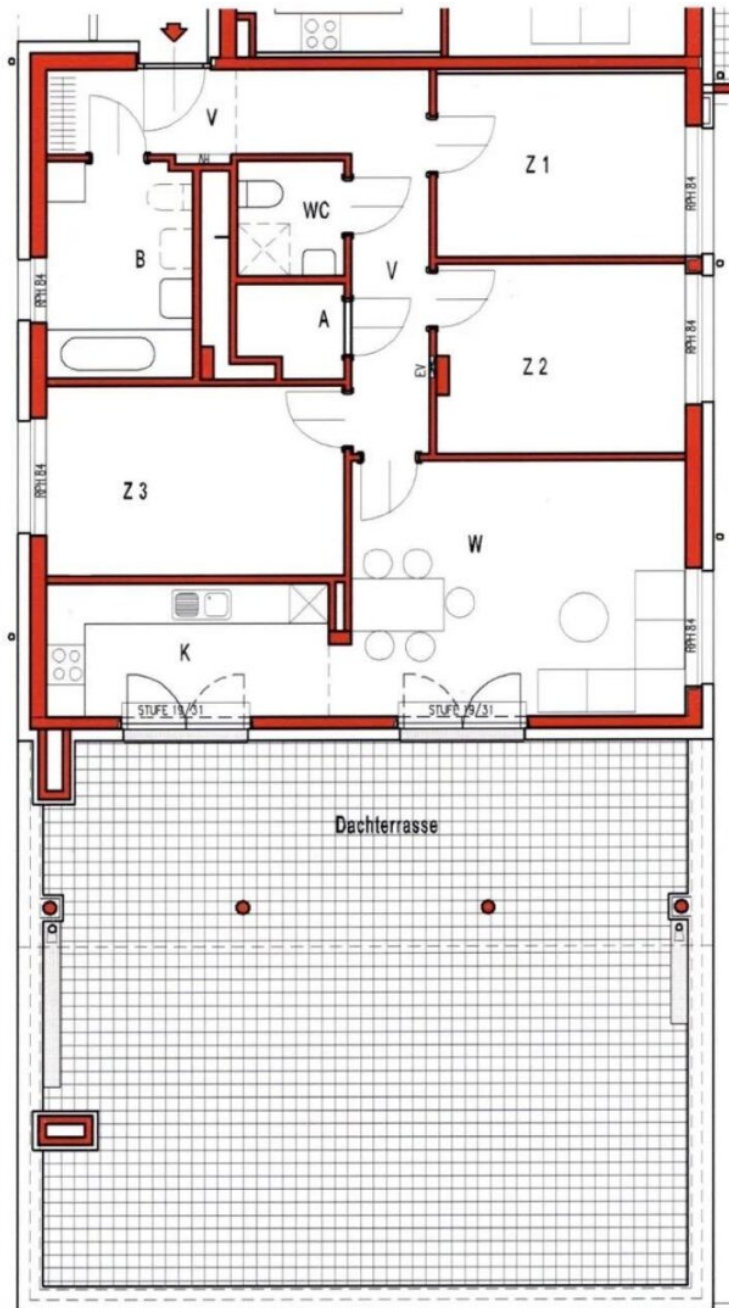
WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen trifft auf außergewöhnlichen Freiraum: Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung bietet rund **90 m² Wohnfläche** und als besonderes Highlight eine beeindruckende **ca. 80 m² große Dachterrasse**.

Ein Zuhause für alle, die nicht nur eine schöne Wohnung suchen, sondern vor allem **viel Platz im Freien** genießen möchten.

Die großzügige Dachterrasse erweitert den Wohnraum in besonderer Weise und bietet zahlreiche Möglichkeiten: gemütliche Lounge, Esstisch, Grillbereich, Pflanzen, Hochbeete oder einfach viel Platz zum Entspannen und Genießen.

? Das Besondere auf einen Blick

- **ca. 90 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- sensationelle **ca. 80 m² Dachterrasse**
- sonnige Dachterrasse, **teilweise überdacht**
- **2 Badezimmer**
- **2 separate WCs**
- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Parkettböden
- Fußbodenheizung

- Fernwärme + Solaranlage
- barrierefrei
- Personenaufzug
- Ziegelmassivbauweise
- großzügiges Kellerabteil mit ca. **15 m²**
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- Vorbereitung für eine E-Ladestation
- zahlreiche Besucherparkplätze
- Glasfaser-Internet, Kabelanschluss und Haus-SAT-Anlage
- Baujahr **2013**

?? 80 m² Dachterrasse – ein echtes Highlight

Der außergewöhnlich große Außenbereich ist das Herzstück dieser Immobilie.

Mit rund **80 m² Fläche** bietet die Dachterrasse eine Dimension, die bei Wohnungen nur selten zu finden ist.

Durch die teilweise Überdachung lässt sich der Außenbereich flexibel nutzen – sowohl an sonnigen Tagen als auch bei wechselhaftem Wetter.

Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage, gemütliche Abende mit Freunden oder einfach ein ruhiger Rückzugsort im Grünen: Hier entsteht ein zusätzlicher Lebensraum, der weit über einen klassischen Balkon hinausgeht.

80 m² Dachterrasse bei 90 m² Wohnfläche – ein außergewöhnliches Verhältnis von Innen- und Außenfläche.

? Großzügige 4-Zimmer-Wohnung

Auch im Inneren überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Platz für individuelle Wohnideen.

Die **vier Zimmer** bieten ausreichend Raum für Familie, Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsbereiche.

Die Wohnung verfügt über:

- großzügigen Wohnbereich
- drei weitere Zimmer
- moderne Einbauküche
- **zwei Badezimmer**
- **zwei WCs**
- Parkettböden in den Wohnbereichen
- verfliese Sanitärbereiche
- Fußbodenheizung

Die moderne Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

? Komfort & Ausstattung

Auch abseits der Wohnräume bietet die Immobilie zahlreiche praktische Vorteile.

Zur Wohnung gehören ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** sowie ein großzügiges, trockenes Kellerabteil mit ca. **15 m²**.

Für die Zukunft ist am Stellplatz bereits eine **Vorbereitung für eine E-Ladestation** vorhanden.

Das Gebäude ist **barrierefrei** ausgeführt und verfügt über einen Personenaufzug.

Zusätzlich stehen in der Außenanlage zahlreiche Besucherparkplätze zur Verfügung.

? Wohnen in grüner Lage von Graz-Wetzelsdorf

Die Wohnung befindet sich in einer **familienfreundlichen und verkehrsberuhigten Wohnanlage** in Graz-Wetzelsdorf.

Hier verbindet sich angenehmes, ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur.

Die gepflegte Wohnanlage bietet großzügige Grünflächen und zahlreiche Spielmöglichkeiten.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zur Natur:

Schloss St. Martin, die Landwirtschaftsschule Grottenhof, St. Johann und Paul sowie der Buchkogel befinden sich direkt im Umfeld und laden zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren ein.

Auch Bad Straßgang ist über verkehrsarme Nebenstraßen bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Nahversorgung, Kindergarten, Schulen, Gesundheitsversorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Umgebung.

? Energie & Haustechnik

Die Wohnung verfügt über eine moderne und komfortable Haustechnik:

- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- zusätzliche Solaranlage am Dach
- Energieeffizienzklasse **B**

- fGEE-Energieklasse **A+**
- Glasfaser-Internet
- Kabelanschluss
- Haus-SAT-Anlage

? Fazit

90 m² Wohnfläche + 80 m² Dachterrasse + 4 Zimmer + 2 Bäder + Tiefgarage

Diese Wohnung bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Innenraum und einem außergewöhnlich großen privaten Außenbereich.

Wer Wert auf **viel Platz, modernes Wohnen, Natur in unmittelbarer Nähe und eine außergewöhnliche Dachterrasse** legt, findet hier ein Zuhause mit besonderem Charakter.

Kaufpreis der Wohnung €434.000,-

Kaufpreis der Tiefgarage € 25.000,-

Gesamtkaufpreis 459.000,-

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap