? WOHNEN MIT EIGENEM GARTEN: Moderner Wohnkomfort, privater Freiraum & Tiefgarage

Objektnummer: 8374/220

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,70 m²
Keller:	7,72 m²
Heizwärmebedarf:	D 125,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	147,37 €
Heizkosten:	82,13 €
USt.:	31,17 €

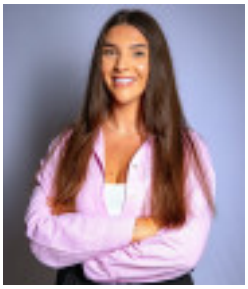
Infos zu Preis:

zzgl. Tiefgaragenparkplatz € 20.000.- (monatl. BK: € 14,75.- inkl.USt)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

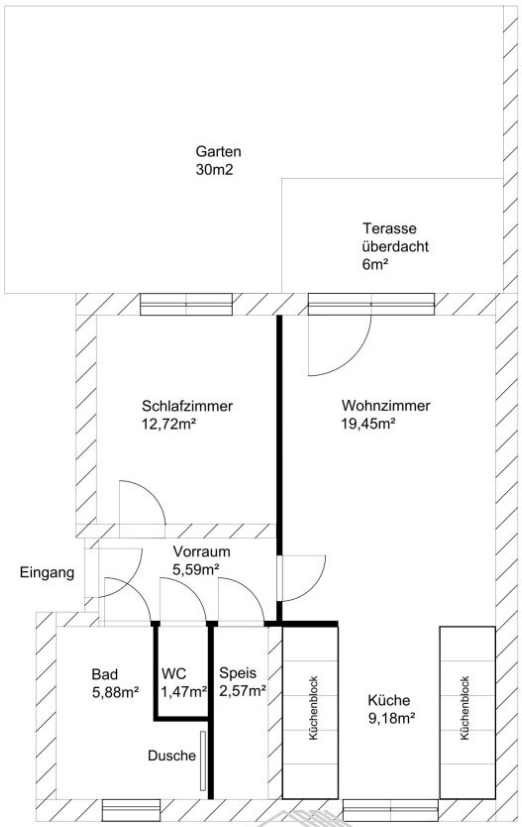
KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet


Garten
30m2
Terasse
überdacht
6m²
Schlafzimmer
12,72m²
Wohnzimmer
19,45m²
Eingang
Vorraum
5,59m²
Bad
5,88m²
WC
1,47m²
Speis
2,57m²
Küchenblock
Küche
9,18m²
Küchenblock
Dusche

IMMOTEKTUR

Objektbeschreibung

Privater Garten, überdachte Terrasse, moderne Ausstattung und naturnahe Lage – diese Gartenwohnung bietet ein Wohngefühl, das man sonst eher von einem Haus kennt.

? Die Highlights auf einen Blick

- **2-Zimmer-Gartenwohnung**
- **2021 modernisiert**
- Privater **Eigengarten**
- **Überdachte Terrasse**
- Großzügiger **Wohn-, Koch- und Essbereich**
- Helles **Tageslichtbad mit Fenster**
- **Separates WC**
- Praktischer **Abstellraum**
- **Kellerabteil mit ca. 8 m²**
- Eigener **Tiefgaragenplatz** zzgl. **€ 20.000,-**
- Zusätzliche **Besucherparkplätze**
- Ruhige, naturnahe Lage
- Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Hoher Freizeitwert durch **Thaler See und Golfplatz Thal**
- Ideal für **Singles, Paare, Tierliebhaber oder Anleger**

? Privater Garten – Ihr persönlicher Rückzugsort

Der **Eigengarten mit überdachter Terrasse** ist das besondere Highlight dieser Wohnung und erweitert den Wohnraum direkt ins Freie.

Ob Frühstück an der frischen Luft, entspannte Stunden im Liegestuhl, gemütliche Abende mit Freunden oder ein eigener Kräuter- und Lounge-Bereich – hier entsteht ein ganz persönlicher Wohlfühlplatz.

Auch für **Tierliebhaber** bietet der private Grünbereich einen besonderen Mehrwert.

Gartenwohnungen sind selten und entsprechend gefragt – sowohl bei Eigennutzern als auch am Mietmarkt.

? Modernes und helles Wohngefühl

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn-, Koch- und Essbereich**.

Große Terrassentüren sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine direkte Verbindung zwischen Innenraum, Terrasse und Garten.

Die **abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung** verleiht dem Wohnbereich zusätzlich einen modernen und hochwertigen Charakter.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und ausreichend Platz für eine komfortable Gestaltung.

Ein **Tageslichtbad mit Fenster**, ein **separates WC** sowie ein praktischer **Abstellraum** ergänzen den durchdachten Grundriss.

? Bequem parken

Zur Wohnung gehört ein eigener **Tiefgaragenplatz**, der um **€ 20.000,- zusätzlich** erworben wird.

Für Besucher stehen darüber hinaus weitere Parkmöglichkeiten zur Verfügung – ein angenehmer Komfortvorteil im Alltag.

? Ruhig wohnen und trotzdem bestens angebunden

Die Lage verbindet **naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur**.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post sowie eine Busverbindung sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch der Freizeitwert überzeugt: Der **Thaler See** sowie der **Golfplatz Thal** befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Erholung im Grünen.

? Interessant auch für Anleger

Die Kombination aus **kompakter Wohnungsgröße, modernisiertem Zustand und privatem Garten** macht die Immobilie auch für Anleger besonders interessant.

Gerade Wohnungen mit eigenen Freiflächen zählen zu den gefragteren Wohnformen und bieten gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit.

? Fazit

Eine Wohnung für alle, die **modernes Wohnen, Ruhe und einen eigenen Garten** miteinander verbinden möchten.

Der private Grünbereich, die überdachte Terrasse, die moderne Ausstattung und die gute Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und das besondere Wohngefühl dieser Gartenwohnung persönlich erleben.

Hinweis zu den Fotos:

Einige der dargestellten Fotos wurden mithilfe von KI virtuell möbliert, um einen besseren Eindruck von möglichen Einrichtungskonzepten und der Raumwirkung zu vermitteln. Die baulichen Gegebenheiten der Immobilie bleiben davon unberührt.

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://immotektur-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 <500m
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