

FAMILIEN(T)RAUM : 3-Zimmer-Wohnung mit Garage, 2 Balkonen und PANORAMABLICK



Objektnummer: 8374/235

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

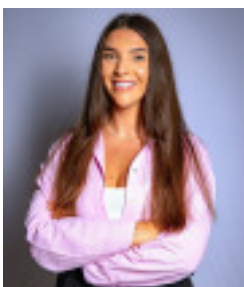
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1999
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	299.999,00 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis inklusive Garagenstellplatz

Provisionsangabe:

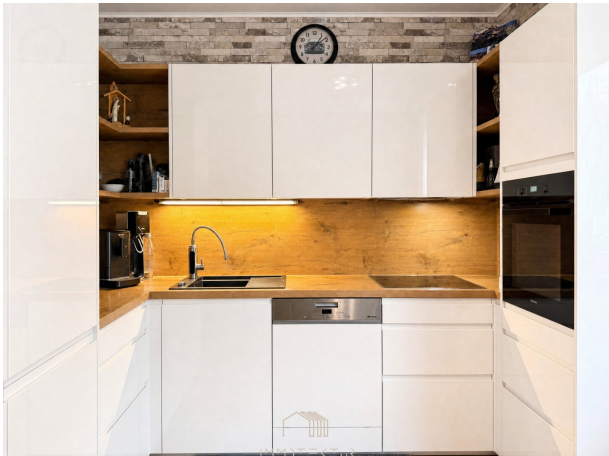
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

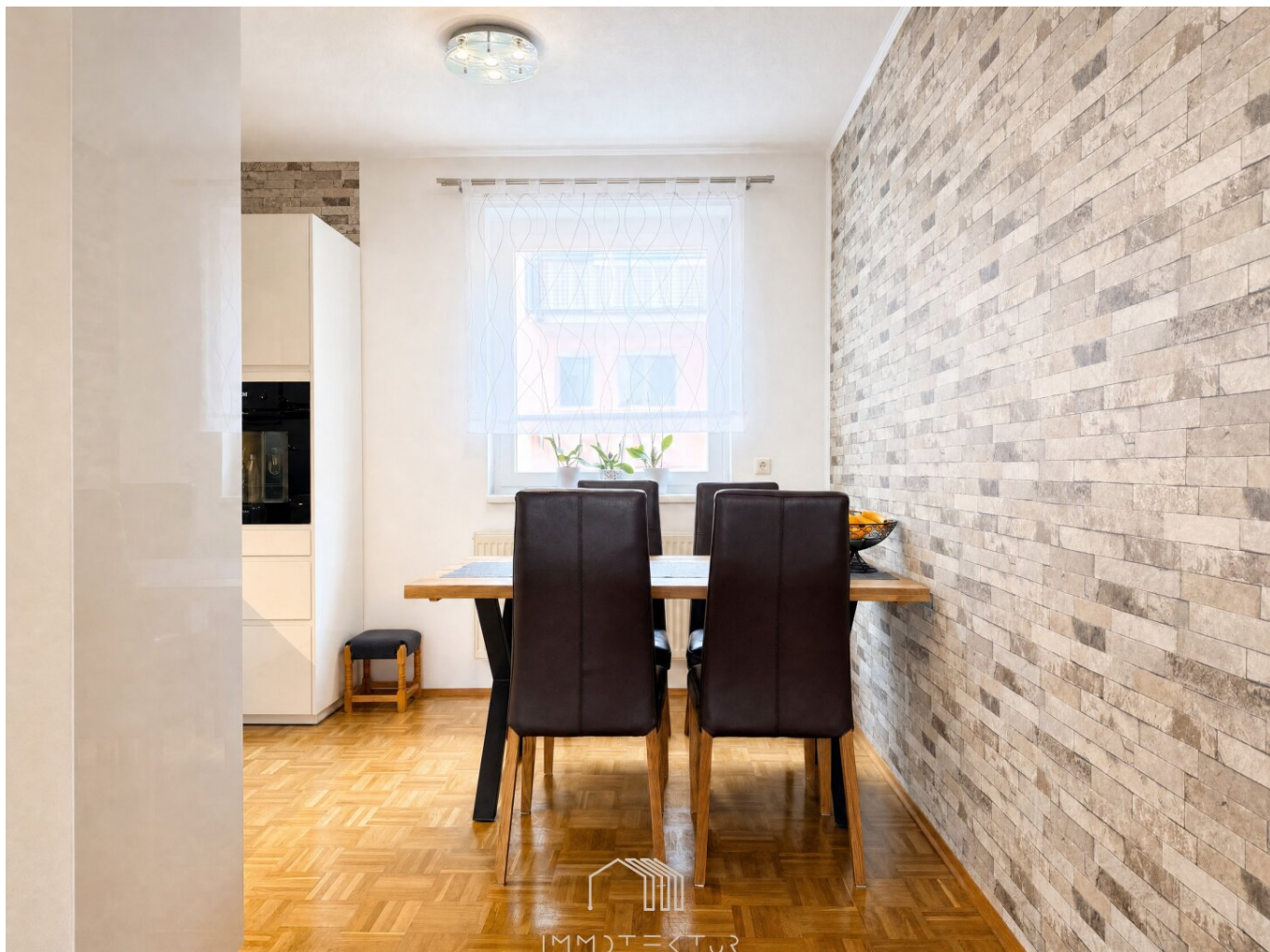
Ihr Ansprechpartner



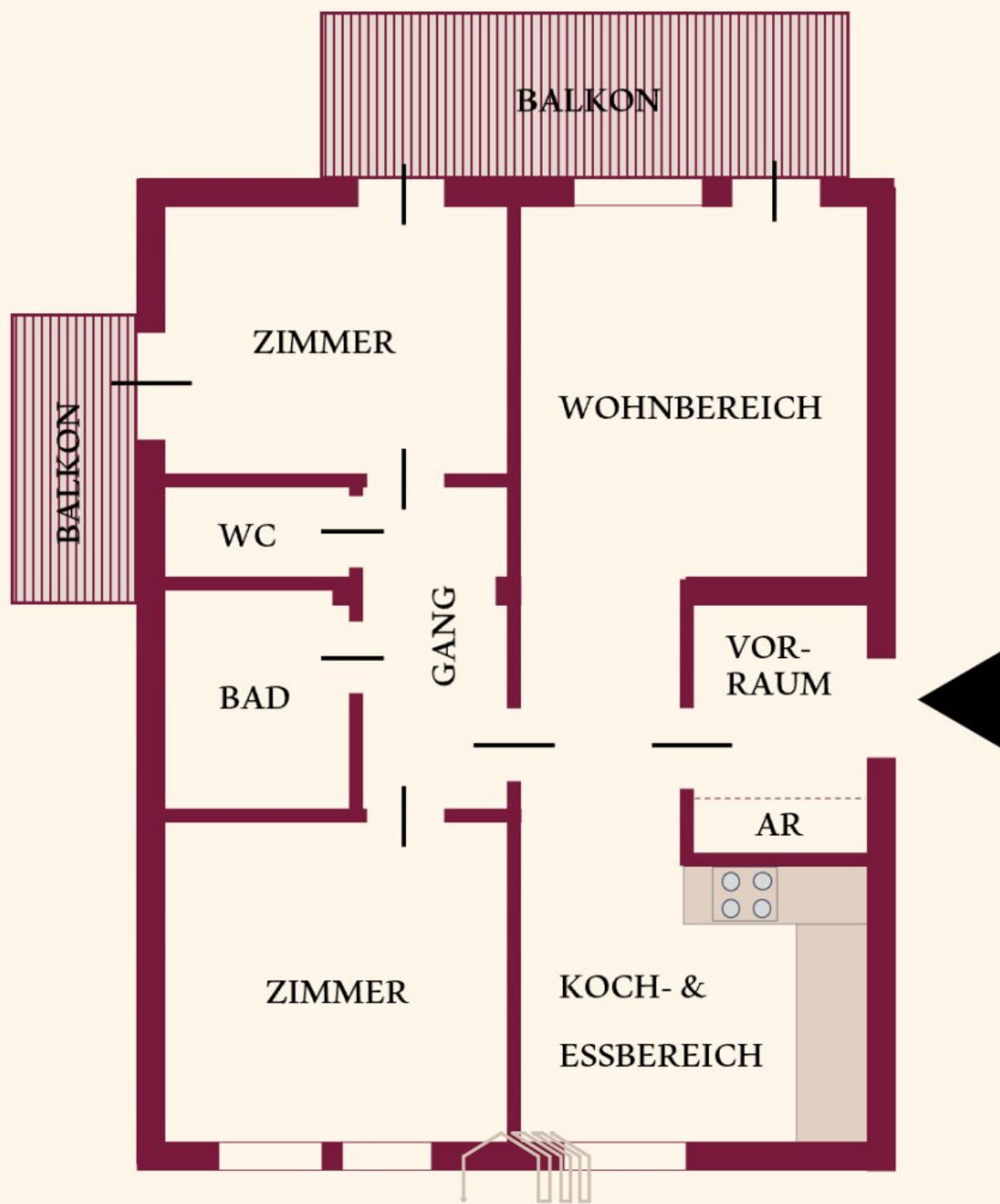
Daniela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz









IMMOTEXTUR

Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- 72 m² Wohnfläche | **3 Zimmer**
- **2 Balkone** mit wunderschönem **Bergblick & Panoramablick über Graz**
- **Garagenplatz im Kaufpreis inkludiert**
- 3. OG (= letztes OG) mit **Lift - kein Nachbar über Ihnen**
- **Stufenloser Zugang** – auch ideal für Senioren
- Nur zwei Wohnungen pro Geschoß
- **Kinderspielplatz** direkt in der Wohnanlage
- Schulen und Kinderbetreuung in der Umgebung
- Naturraum und **Wanderwege sowie Schloss St. Martin** in der Nähe
- **mehrere Besucherparkplätze** vorhanden
- Heizung: **Fernwärme**
- **Betriebskosten:** ca. 329 €/Monat; **Rücklage:** ca. 80 €/Monat; **Heizkosten:** ca. 92 €/Monat

Ein Zuhause, in dem Familiengeschichten entstehen

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem die Kinder unbeschwert spielen können, der Alltag ein wenig leichter wird und man am Abend auf dem Balkon sitzt, während der Blick weit über die Dächer von Graz bis hin zu den grünen Bergen am Horizont schweift. Genau dieses Gefühl vermittelt diese sonnige 3-Zimmer-Wohnung in Wetzelsdorf. Auf rund 72 m² bietet sie alles, was ein Pärchen oder eine kleine Familie zum Wohlfühlen braucht. Ein helles Wohnzimmer, in

dem man gemeinsam Zeit verbringt, eine moderne DAN-Küche, in der gekocht, gelacht und erzählt wird, und zwei weitere Zimmer, die Platz für erholsame Nächte, Kinderträume oder auch ein gemütliches Homeoffice bieten. Ein besonderes Highlight sind die **beiden Balkone mit ihrem wunderschönen Fernblick über Graz und auf die umliegende Berglandschaft**. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama, das den Blick über die Stadt, die grünen Baumkronen und die sanften Hügel in der Ferne schweifen lässt. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder an einem lauen Sommerabend – diese Aussicht lädt dazu ein, innezuhalten und den Moment zu genießen.

Ein kleines Paradies für Kinder und Eltern

Was gibt es Schöneres, als wenn die Kinder direkt vor der eigenen Haustür spielen können? Der Kinderspielplatz innerhalb der Wohnanlage bietet den Kleinen die Möglichkeit, sich auszutoben, neue Freundschaften zu schließen und gemeinsam Abenteuer zu erleben. Für Eltern bedeutet das kurze Wege und ein familienfreundliches Wohnumfeld. Auch das Bildungsangebot kann sich sehen lassen: Die **Volksschule Peter Rosegger** sowie der **städtische Kindergarten Steinbergstraße** befinden sich in der Umgebung und bieten attraktive Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten für die Jüngsten. Mit der **land- und forstwirtschaftlichen Fachschule Grottenhof** und dem **Bildungszentrum Steiermarkhof**, beide direkt in der Krottendorferstraße gelegen, ergänzen weitere Bildungseinrichtungen das vielseitige Angebot.

Wer seine Freizeit gerne im Grünen verbringt, kommt hier ebenfalls auf seine Kosten. Das idyllische **Schloss St. Martin mit seinem Spielplatz** lädt zu gemütlichen Familienausflügen ein. Der nahegelegene **Waldlehrpfad St. Martin und der Buchkogel** bieten wunderschöne Möglichkeiten für Spaziergänge, kleine Wanderungen und spannende Entdeckungstouren mit den Kindern. Auch der **Sieben-Hügel-Park** ist ein schönes Ziel, um frische Luft zu genießen und dem Alltag für eine Weile zu entfliehen. Beliebte Ziele wie **St. Johann und Paul** und die **Rudolfswarte** laden dazu ein, die grünen Seiten von Graz zu entdecken.

Komfortabel wohnen – in jeder Lebensphase

Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss eines um 2001 erstmals bezogenen Wohnhauses. Dank des ebenerdigen Hauseingangs und des Lifts gelangen Sie ganz ohne Treppensteigen bis zur Wohnungstür. Das ist nicht nur für Familien mit Kinderwagen besonders praktisch, sondern macht die Wohnung auch für ältere Menschen interessant, die ihren Alltag möglichst bequem und ohne unnötige Hürden gestalten möchten. Ob nach einem Einkauf, einem Spaziergang oder einem Besuch bei Freunden – der stufenlose Zugang sorgt für ein angenehmes Stück Selbstständigkeit und Komfort. Ein weiterer schöner Aspekt: Auf der Etage befindet sich neben Ihrer Wohnung nur eine weitere Wohneinheit. Das schafft eine

überschaubare Nachbarschaft und ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Für zusätzlichen Komfort sorgt der **bereits im Kaufpreis inkludierte Garagenstellplatz**. Damit hat auch Ihr Auto seinen festen Platz. Und wenn die Großeltern, Kinder oder Freunde zu Besuch kommen, stehen auf der Liegenschaft praktische **Besucherparkplätze** zur Verfügung.

Zwischen Stadtleben, Natur und herrlichem Panorama

In dieser Wetzelsdorfer Gegend genießen Sie eine Wohnlage, die sowohl für Familien als auch für Menschen im Ruhestand ihren Reiz hat. Hier liegen die Vorzüge der Stadt und die Erholung im Grünen angenehm nah beieinander. Während Familien die vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten schätzen, finden Ruhesuchende hier ebenso schöne Möglichkeiten, ihre freie Zeit zu genießen. Und das Schönste wartet zu Hause: **Ein weiterer Blick über Graz, die bewaldeten Hügel und die Berglandschaft am Horizont**. Eine Aussicht, die jeden Tag aufs Neue begeistert und den beiden Balkonen ihren ganz besonderen Charme verleiht.

Überzeugen Sie sich selbst!

Ob als erstes gemeinsames Zuhause, als Lebensmittelpunkt einer kleinen Familie oder als komfortabler Wohnsitz für den wohlverdienten Ruhestand – diese Wohnung bietet für unterschiedliche Lebensphasen den passenden Rahmen. **Zwei Balkone, ein traumhafter Fernblick über Graz und auf die Berge, ein eigener Garagenstellplatz und ein familienfreundliches Wohnumfeld** machen sie zu einem Ort, an dem man sich gerne niederlässt. **Schon neugierig, wie sich dieser Ausblick in echt anfühlt?** Dann kommen Sie vorbei und finden Sie heraus, ob dies Ihr neues Zuhause wird! Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **06606393454** oder d.nuic@immotektur.at. Ich freue mich darauf, Ihnen die Wohnung zu zeigen!

Hinweise:

Die Wohnung wird derzeit unmöbliert angeboten (Küche und Badmöbel sind im Kaufpreis inkludiert). Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Tippfehler 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) - <https://immotektur-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap