Grünes Paradies in Wetzelsdorf - Ihre exklusive Gartenwohnung in Ruhelage, reinstes Wohngebiet mit Vogelgezwitscher!

Objektnummer: 281175

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ullreichstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,21 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	181,78 m²
Keller:	6,74 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	400.000,00 €

Infos zu Preis:

KP brutto, ohne der TG!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
QUALITÄTS MAKLER
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
3S Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at
OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT

15
Ullreichstraße

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
BT A
BT B
BT C
GEHWEG
GEHWEG
GEHWEG
SPIELPLATZ
MÜLLPLATZ
RAMPENDACH
TG ZUFAHRT
ZUFAHRT
ULREICHSTRASSE

Objektbeschreibung

Grünes Paradies in Wetzelsdorf - Ihre exklusive Gartenwohnung in Ruhelage, reinstes Wohngebiet mit Vogelgezwitscher!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese wunderschöne Gartenwohnung in Graz-Wetzelsdorf bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Garten und hervorragender Lage. Ein echtes Highlight für Naturliebhaber und alle, die das Stadtleben und Ruhe vereinen möchten.

Eckdaten der Gartenwohnung Top C2:

- **Wohnnutzfläche**: 67,21 m², intelligent aufgeteilt in 4 Zimmer – für ein großzügiges Wohngefühl
- **Eigengarten**: beeindruckende 181,78 m² – Ihr privates Refugium im Grünen direkt vor der Tür
- **Kaufpreis (brutto)**: € 400.000,00 (netto € 360.000,00)
- **Tiefgaragenstellplatz (optional)**: € 25.000,00 (netto € 22.000,00) für mehr Komfort und Sicherheit
- **Lage**: Erdgeschoss – bequem und barrierefrei

Highlights der Gartenwohnung Top C2:

- **Großer Eigengarten mit 181 m²** – genießen Sie die Freiheit und Erholung in Ihrem eigenen Garten
- **Perfekte Raumaufteilung** – 67 m² Wohnfläche, durchdacht über 4 Zimmer für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

- **Helle und moderne Ausstattung** – lichtdurchflutete Räume und ein zeitgemäßes Design für Wohlfühlatmosphäre

- **Top Verkehrsanbindung** – ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und wichtige Verkehrswege

- **Attraktive Finanzierungsmöglichkeiten** – auch ohne Eigenkapital, mit flexiblen Rückzahlungsmodellen angepasst an Ihre Bedürfnisse

- **Geplanter Baubeginn**: nach Erreichen von 40% Vorverwertung – nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich diese Wohnung schon jetzt!

- 3% Provision zuzüglich UST

Top Lage in Graz-Wetzelsdorf:

In der beliebten Ullreichstraße 15 wohnen Sie stadtnah und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer ruhigen und grünen Wohngegend. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das Stadtzentrum und den überregionalen Verkehr ist optimal – ideal für Berufspendler und Familien.

Komfortable Parkmöglichkeit:

Ein optionaler Tiefgaragenplatz bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen:

Diese Wohnung bietet alles, was ein modernes Zuhause ausmacht: Großzügige Gartenfläche, moderne Ausstattung und eine perfekte Raumaufteilung, kombiniert mit flexiblen Finanzierungsmöglichkeiten und einem attraktiven Kaufpreis.

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie Top C2 zu Ihrem neuen Zuhause!

Noch zu Verfügung stehende Einheiten:

- **DHH Nr.A1** mit 94,93m² / Garten 168,83m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)

- **DHH Nr.A2** mit 93,66m² / Garten 104,74m² um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)

- **DHH Nr.B1** mit 94,81m² / Garten 126,45m² um brutto € 550.000,00 (um netto € 490.000,00)

- **DHH Nr. B2** mit 93,64m² / Garten 118,77m² um brutto € 560.000,00 (um netto € 500.000,00)

- **PH Top C6** mit 88,23m² / Terrasse 126,79m² um brutto € 650.000,00 (um netto € 580.000,00)

- **EG-Wohnung Top C1** mit 62,17m² / Garten 122,21m² um brutto € 360.000,00 (um netto € 320.000,00)

- **TG-Parkplätze** um brutto € 25.000,00 (um netto € 22.000,00)

Baubeginn und Fertigstellung:

- **Geplanter Baubeginn**: ab einer Vorverwertung von mind. 45%, die wir leider noch nicht ganz erreicht haben, bislang wurde das gesamte 1.OG verkauft!

- **Geplante Fertigstellung**: nach Baustart sind es ca. 14 Monate

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort, Großzügigkeit und einer ausgezeichneten Lage – sichern Sie sich jetzt die Penthouse-Wohnung Top C6 in Graz!

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!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.250m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <2.750m
Bahnhof <750m
Flughafen <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap