

**Perfekt aufgeteiltes Familienhaus in Wetzelsdorf – mit  
Garten, Garage & großem Potenzial**



**Objektnummer: 4941**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	155,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 142,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	315.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kevin Zettelbauer**

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

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





W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN









W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



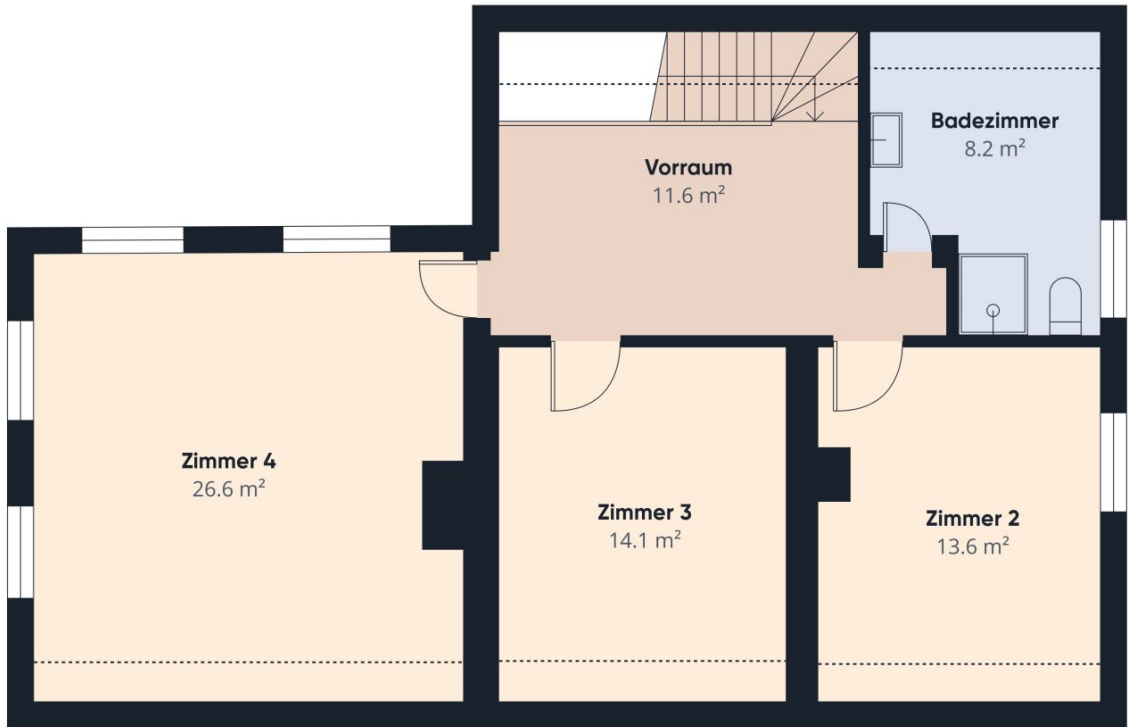
W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN











Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>  
74.1 m<sup>2</sup>  
Reduzierte Kopffreiheit  
6.3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
----- Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Diese Zeichnung dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus am Grazer Stadtrand überzeugt mit rund **150 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, zusätzlichem **60 m<sup>2</sup> Keller** sowie einer durchdachten Raumaufteilung auf drei Ebenen – ideal für Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das **Erdgeschoss** bildet den zentralen Lebensmittelpunkt: ein großes, helles Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, separates WC sowie ein weiteres Zimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die **überdachte Terrasse**, weiter in den **Garten** sowie auf den rund **15 m<sup>2</sup> großen Balkon** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Im **Obergeschoss** stehen **drei vielseitig nutzbare Zimmer** sowie ein weiteres Badezimmer mit WC zur Verfügung. Ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort – hier ist ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Das **Kellergeschoss** bietet neben einem **Gewölbekeller**, Lagerräumen und Heizraum auch eine **Garage**. Zusätzlich stehen vor dem Haus ein **Doppelcarport** zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie flexibel mittels **Öl oder festen Brennstoffen**.

Das Haus präsentiert sich als **solide Basis mit großem Entwicklungspotenzial** und bietet die ideale Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten.

### Service & Besichtigung

Ein ausführliches **Exposé mit Grundrissen** und **360° Besichtigungstour** erhalten Sie gerne per E-Mail – bitte senden Sie uns dazu Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Unser **Finanzierungsservice** unterstützt Sie kostenlos und unverbindlich bei der Wahl der besten Finanzierungslösung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder vereinbaren Sie gleich einen persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses schöne Haus präsentieren zu dürfen!

### Ihr Ansprechpartner:

**Kevin Zettelbauer**

Mobil: +43 660 93 45 147

E-Mail: zk@w7.immo

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap