

## **Graz-Wetzelsdorf! Ihr neues Zuhause – moderne 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre**



**JETZT BESICHTIGEN**

☎ 0660 / 680 83 10 🌐 [www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/128**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 88,82 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 88,82 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 30,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,90                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 588,64 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hergel**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7



















**TRAUMPLATZ**  
IMMOBILIEN GMBH  
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

**Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?**

★★★★★  
**Alexander Hergel**  
Geschäftsführer  
a.hergel@traumplatz-immobilien.at  
0660 68 08 310

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**

IMMOBILIEN  
VERMARKTUNG &  
ENTWICKLUNG

www.traumplatz-immobilien.at

QR Code

"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

www.traumplatz-immobilien.at



DER GRUNDRISS IST NICHT MASSSTABSGETREU UND DIENT NUR DER ORIENTIERUNG.

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine liebevoll eingerichtete, großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre), die modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung vereint. Die Wohnung wurde zwischen 2017 und 2019 umfassend generalsaniert und bietet auf einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 88,82 m<sup>2</sup> ein harmonisches Wohnkonzept – ideal für Paare und Familien.

Großzügige Fensterflächen sowie zwei Balkone und eine Loggia sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente und erweitern den Wohnraum ins Freie.

### **Wohn- & Lebensbereich:**

- Ca. 88,82 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche mit optimaler Raumaufteilung
- Vier helle Zimmer: flexibel nutzbar als Wohn-, Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer
- Offene, lichtdurchflutete Wohnküche von PeterMax (hochwertige Geräte von Siemens, AEG und Bauknecht)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Neu gestaltetes, vergrößertes Badezimmer
- Zwei Balkone + Loggia für entspannte Stunden im Freien

### **Komfort & Ausstattung:**

- Generalsanierung 2017–2019
- Abgehängte Decken mit integrierter & indirekter Beleuchtung
- Smart-Home-System zur Steuerung von:
  - Licht
  - Fußbodenheizung
  - Rollläden

- Lüftung in WC & Badezimmer
- Badezimmerlüftung feuchtegesteuert oder manuell bedienbar
- Heizung per Thermostat oder Smartphone steuerbar
- Neue Fenster inklusive elektrischer Rollläden und Fliegengitter
- Personenlift im Haus

#### **Zusätzliche Informationen:**

- Garage optional mietbar (ca. € 300,– pro Jahr)

Diese Immobilie überzeugt durch hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ein stimmiges Wohnkonzept – ein Zuhause zum Wohlfühlen mit viel Komfort.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

#### **Ansprechpartner:**

Alexander Hergel

0660 / 68 08 310

a.hergel@traumplatz-immobilien.at

**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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-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