

**MODERNES WOHNEN MIT LEBENSQUALITÄT :  
3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Toplage von  
Graz-Wetzelsdorf ?**



**Objektnummer: 8374/169**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

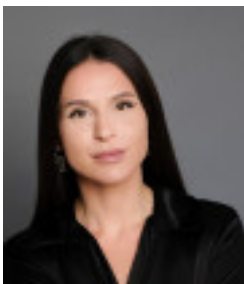
|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Adresse                       | Maria-Pachleitner-Straße |
| Art:                          | Wohnung                  |
| Land:                         | Österreich               |
| PLZ/Ort:                      | 8053 Graz                |
| Baujahr:                      | 2017                     |
| Alter:                        | Neubau                   |
| Wohnfläche:                   | 73,95 m²                 |
| Zimmer:                       | 3                        |
| Bäder:                        | 1                        |
| WC:                           | 1                        |
| Balkone:                      | 1                        |
| Stellplätze:                  | 1                        |
| Heizwärmebedarf:              | A 20,34 kWh / m² * a     |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                   |
| Kaufpreis:                    | 299.900,00 €             |
| Infos zu Preis:               |                          |

zzgl. Tiefgarage - Stellplatz €20.000,-

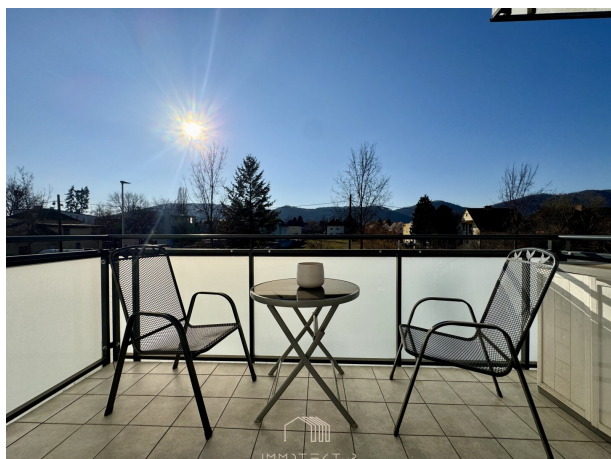
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic



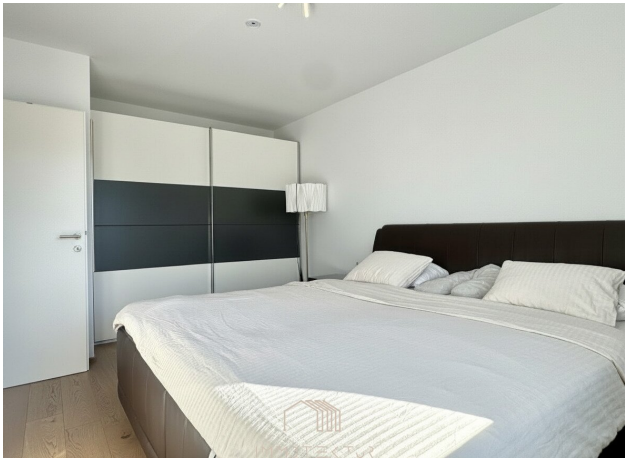








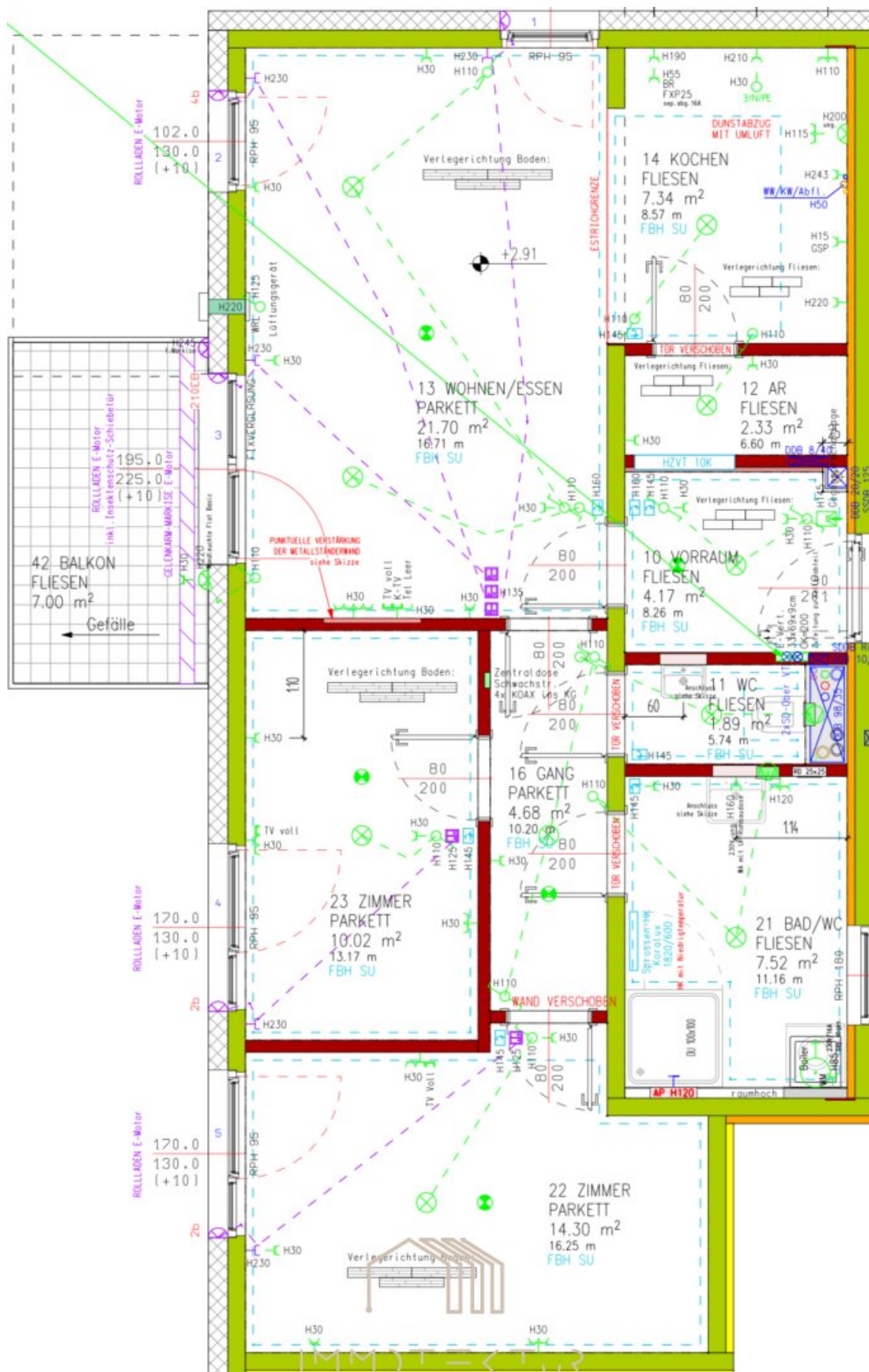












## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen an einem Ort, an dem **der Alltag mühelos funktioniert**: morgens schnell zum Bäcker oder Supermarkt, wenige Schritte zur Straßenbahn, nach der Arbeit noch ins Fitnessstudio oder auf einen Kaffee in die nahegelegene Coffee Bar. Alles liegt praktisch vor Ihrer Haustür – und dennoch genießen Sie zuhause **angenehme Ruhe in einer verkehrsarmen Nebenstraße**.

Genau dieses Lebensgefühl erwartet Sie in dieser **modernen 3-Zimmer-Wohnung in Graz-Wetzelsdorf** – perfekt für Paare, kleine Familien oder Singles, die urbanen Komfort und entspannte Wohnqualität miteinander verbinden möchten.

### Wohnen mit durchdachtem Grundriss und viel Licht

Die im Jahr **2020 erstmals bezogene Wohnanlage** steht für zeitgemäßen Wohnkomfort und hochwertige Bauweise. Ein Lift bringt Sie bequem von der Ebene der **Tiefgarage direkt bis vor Ihre Wohnungstür** – besonders angenehm bei Regen oder wenn Sie Einkäufe nach Hause bringen.

Die rund **74 m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt mit einer **klugen Raumaufteilung und einem offenen Wohnkonzept**.

Das Herzstück bildet der **sonnige Wohn-Koch-Essbereich**, der Platz für gemeinsame Zeit, Gäste oder entspannte Abende bietet. Große Fenster sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl.

Ergänzt wird der Grundriss durch:

- ein **Schlafzimmer** für erholsame Nächte
- ein weiteres Zimmer, ideal als **Kinder-, Gäste- oder Homeoffice-Zimmer**
- **getrenntes Badezimmer und WC**
- einen praktischen **Abstellraum/Speis** für zusätzlichen Stauraum in der Küche

Ein echtes Plus ist zudem das **außergewöhnlich große Kellerabteil**, das deutlich mehr Platz bietet als üblich.



## Hochwertige Ausstattung & moderne Technik

Diese Wohnung überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch – mit **moderner Haustechnik und hoher Energieeffizienz (Energieklasse A)**.

Highlights der Ausstattung:

- **Designerküche von Dieter Knoll** inklusive Marken-Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- **Edler Parkettboden** in den Wohnräumen
- **Fliesen** in Vorraum, Küche, Bad und WC
- **Fußbodenheizung mit Fernwärme**, in jedem Aufenthaltsraum separat regelbar
- **3-fach verglaste Fenster**
- **Elektrische Rollläden**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung** für ein angenehmes Raumklima
- **Klimaanlage**
- **Wasserenthärtungsanlage**

Das Ergebnis: **hoher Wohnkomfort bei gleichzeitig angenehmen Energiekosten**. Obwohl das Haus um 2020 erstmalig bezogen wurde, verfügt es bereits über eine Rücklage von rd. 52.000€ (zusätzlich verfügt die Tiefgarage über eine Rücklage von rd. 77.000€) - Stand Ende 2025.

## Westbalkon – Ihre private Abendsonne

Der **sonnige Westbalkon** lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Dank der **elektrisch ausfahrbaren Markise mit Sensorsteuerung** genießen Sie hier jederzeit angenehmen Schatten – während die Abendsonne eine besonders schöne Atmosphäre schafft.

Perfekt für:

- ein Glas Wein nach der Arbeit
- entspannte Sommerabende zu Ihrem Lieblingsbuch
- oder das Frühstück am Wochenende

## **Komfort auch außerhalb der Wohnung**

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenplatz**, der für **€ 20.000,-** mitverkauft wird.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- **Besucherparkplätze** im Außenbereich
- **überdachte Fahrradabstellplätze** direkt vor dem Gebäude

## **Eine Lage, die begeistert**

Die Infrastruktur rund um die Wohnung macht das Leben besonders angenehm:

- **Straßenbahn und Bus fußläufig erreichbar**
- **Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe
- **Fitnessstudio und Cafés** nur wenige Schritte entfernt

Hier wohnen Sie **urban und bestens angebunden**, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen.

## **Ein Zuhause mit Zukunft**

Diese Wohnung überzeugt nicht nur heute, sondern auch langfristig – durch **Lage, Bauqualität, Energieeffizienz und Wohnkomfort**. Ein Zuhause, das Lebensqualität bietet und gleichzeitig eine **wertstabile Investition** darstellt.



**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Charme dieser Wohnung verzaubern!

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

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 <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap