

Charmante 90 m² Eigentumswohnung mit Balkon & Garage – ideale Familienwohnung in Werndorf bei Graz



JETZT BESICHTIGEN

☎ 0664 / 583 06 80 🌐 www.traumplatz-immobilien.at

Objektnummer: 1728/155

Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8402 Werndorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,78 m ²
Nutzfläche:	89,78 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,05 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	179.870,00 €
Betriebskosten:	127,96 €
Heizkosten:	99,68 €
USt.:	32,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Franz Trappel

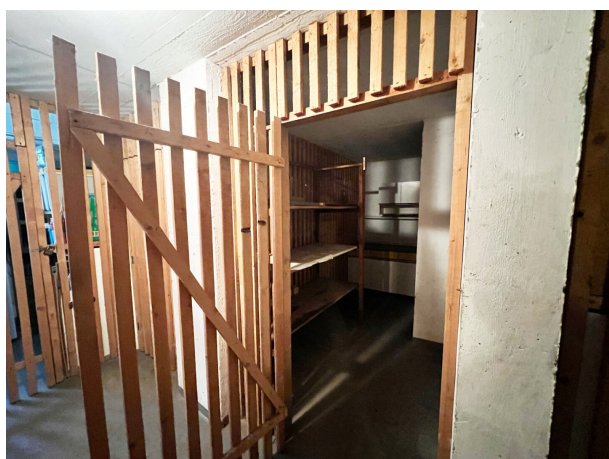












TRAUMPLATZ
IMMOBILIEN GMBH
Sehr Gut (100+ zufriedene Kunden) ★★★★★

Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

★★★★★
Franz Trappel
Geschäftsführer
ftrappel@traumplatz-immobilien.at
0664 58 30 680

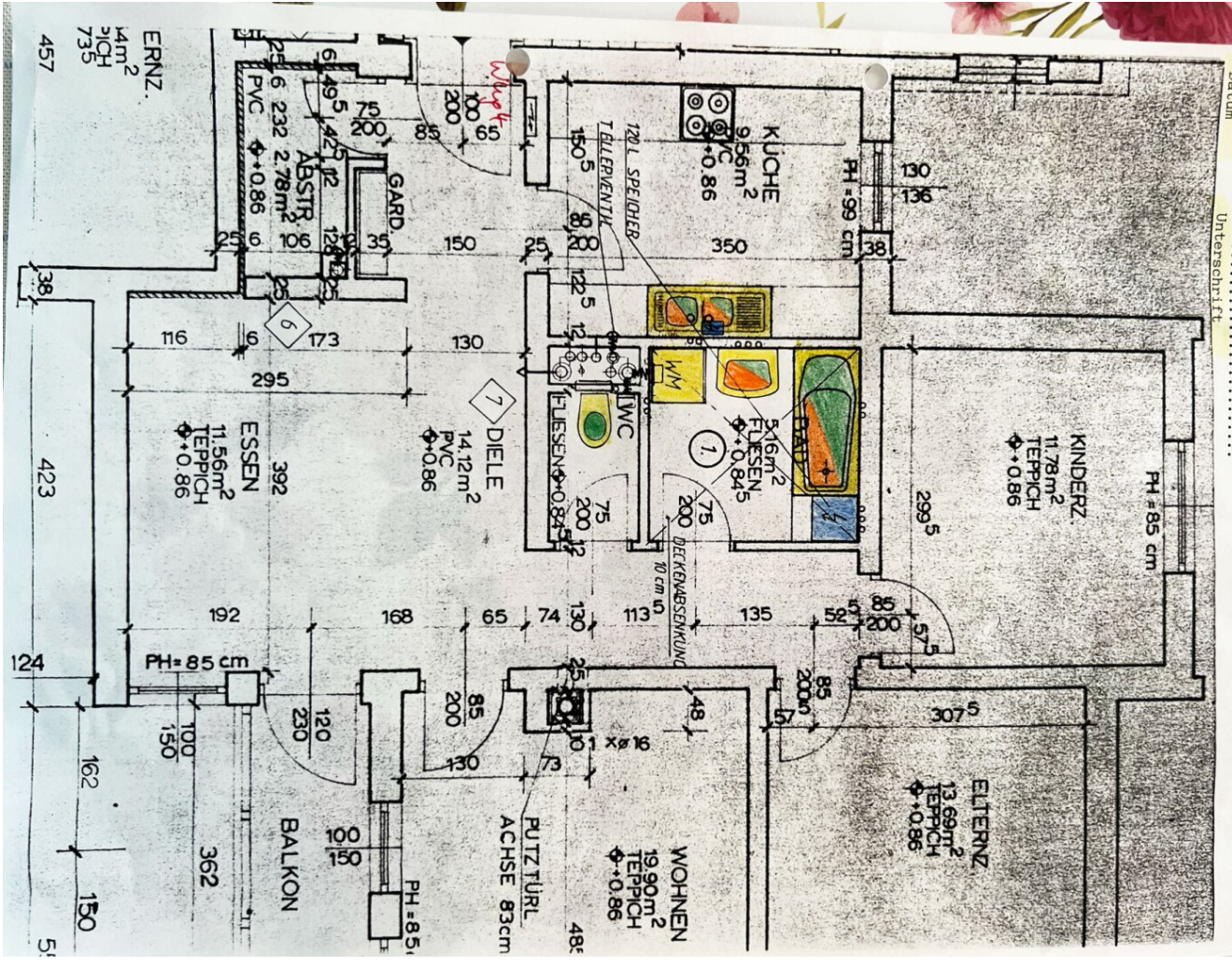
Ich berate Sie gerne!

KOSTENLOS & UNVERBINDLICH

"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

..... Datum Unterschrift



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. **90 m² Wohnfläche** befindet sich in **Werndorf bei Graz-Umgebung**, einer beliebten Wohnlage südlich von Graz, nahe **Kalsdorf**. Die Kombination aus ruhiger Umgebung, guter Infrastruktur und schneller Anbindung nach Graz macht diese Wohnung besonders attraktiv – ideal für Familien, Paare oder auch als wertbeständige Investition.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl**. Der **ca. 6 m² große Balkon** bietet zusätzlichen Freiraum zum Entspannen. Mit wenigen kosmetischen Handgriffen lässt sich hier eine **wunderschöne Familienwohnung zu einem sehr attraktiven Preis** schaffen.

Besonders praktisch: **Kindergarten und Volksschule sind fußläufig erreichbar**, und **Besucherparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus**.

Highlights der Wohnung:

- **ca. 90 m² Wohnfläche**
- **6 m² Balkon** mit Platz zum Entspannen
- **Garage** im Kaufpreis inkludiert
- **Sehr gepflegter Zustand**
- **Parkettböden** in den Wohnräumen
- **Doppelverglaste Fenster**
- **Fernwärme-Heizung**
- **Geringe Betriebskosten**
- **Besucherparkplätze vor dem Haus**
- **Kindergarten & Volksschule fußläufig erreichbar**
- **Sehr gute Lage nahe Kalsdorf und Graz**

Diese Immobilie bietet eine **seltene Gelegenheit, eine großzügige Wohnung in Graz-Umgebung zu einem attraktiven Preis zu erwerben**. Ideal für alle, die stadtnah wohnen möchten und gleichzeitig Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Anfrage und senden Ihnen gerne weitere Informationen zu.

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 <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap