

## **?EIGENGARTEN IN WETZELSDORF : Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage**



**Objektnummer: 8374/171**  
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

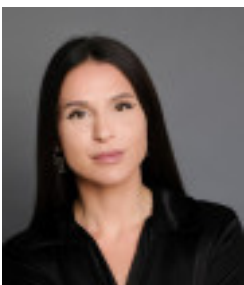
<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,70 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	7,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,17 €
<b>Heizkosten:</b>	66,10 €
<b>USt.:</b>	27,34 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Tiefgaragenparkplatz € 20.000.- (monatl. BK: € 14,10.- inkl.USt )

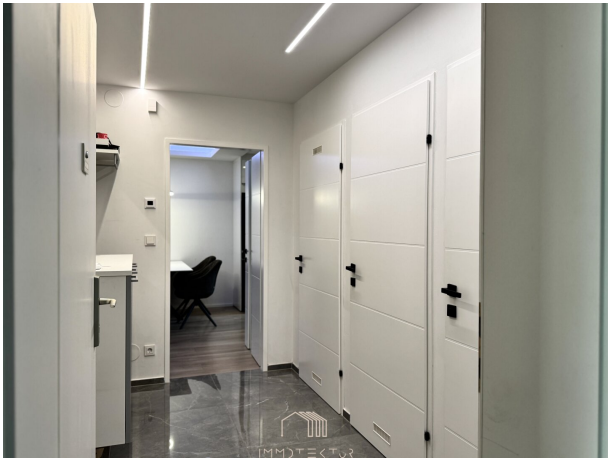
### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

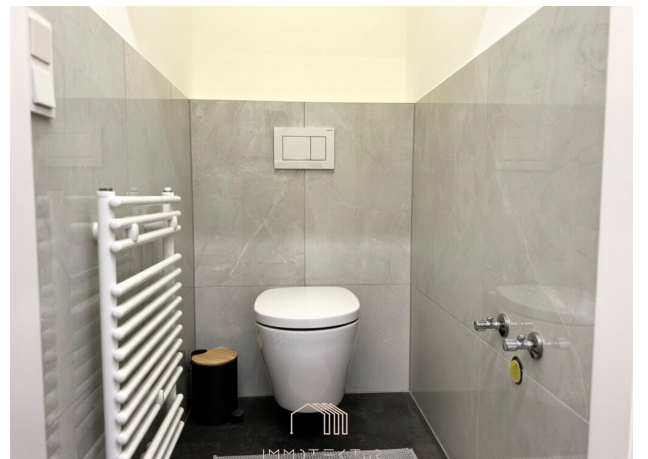
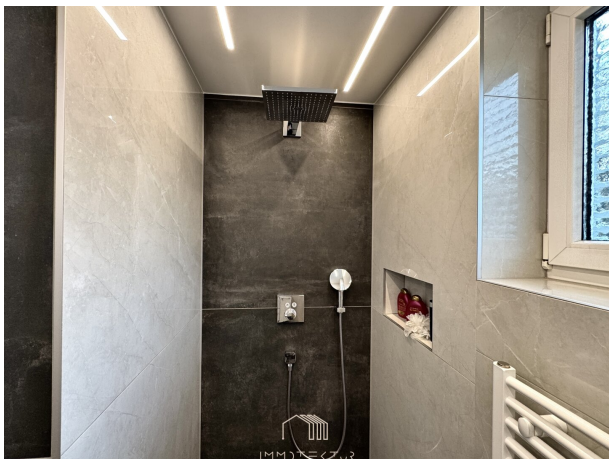
## Ihr Ansprechpartner

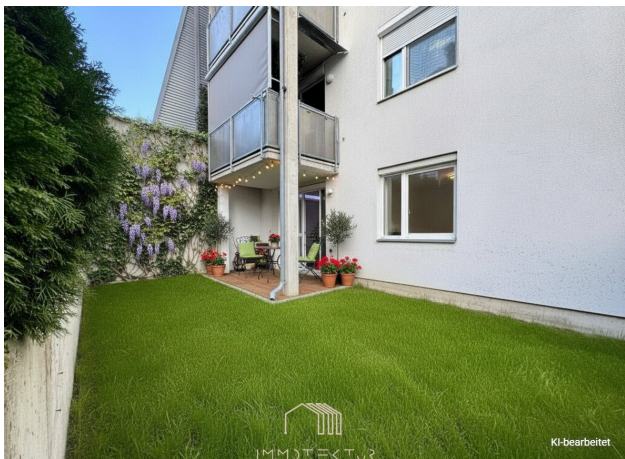


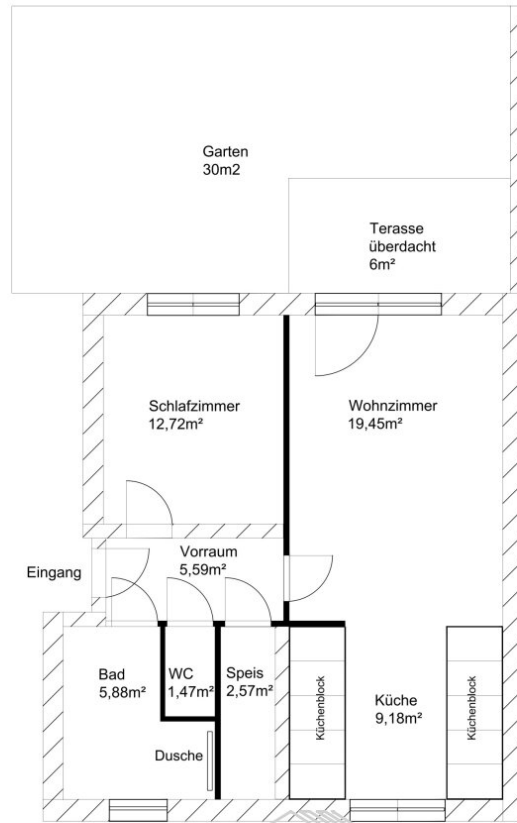












IMMOTÉKTUR

## Objektbeschreibung

? **Gartenwohnung mit Seltenheitswert – modernes Wohnen mit privatem Grünraum**

**Privatsphäre, Ruhe und ein eigener Garten – ein Wohngefühl wie im Haus.**

Diese 2021 modernisierte **2-Zimmer-Gartenwohnung** verbindet stilvolles Wohnen mit einem privaten Rückzugsort im Grünen. Eine seltene Kombination aus Wohnkomfort, Lebensqualität und nachhaltiger Wertbeständigkeit.

Ideal für **Singles oder Paare**, perfekt für **Tierliebhaber** und ebenso attraktiv für **Anleger**, die auf dauerhaft gefragte Wohnformen setzen.

? **Ihr eigener Garten – Lebensqualität, die man spürt**

Der private **Eigengarten mit überdachter Terrasse** erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine Atmosphäre, die man sonst nur von einem Haus kennt.

Beginnen Sie den Tag mit einem Frühstück im Freien, genießen Sie entspannte Stunden im Liegestuhl oder verbringen Sie gemütliche Abende mit Freunden auf der Terrasse.

Ob **grüner Rückzugsort, Kräutergarten, Lounge-Bereich oder Spielparadies für Vierbeiner** – hier gestalten Sie Ihren persönlichen Wohlfühlplatz.

**Gartenwohnungen sind rar – und genau deshalb besonders gefragt.**

? **Modernes Wohngefühl mit viel Licht**

Der großzügige **Wohn-, Koch- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Terrassentüren sorgen für viel Tageslicht und eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die elegant **abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung** unterstreicht den modernen Charakter und schafft ein stilvolles Wohnambiente.

Das **ruhig gelegene Schlafzimmer** bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte.

Ein **Tageslichtbad mit Fenster**, ein **separates WC** sowie ein **praktischer Abstellraum** runden den durchdachten Grundriss perfekt ab.

### ? **Komfortables Parken**

Ein eigener **Tiefgaragenplatz** sorgt für bequemes und sicheres Parken direkt im Haus (zzgl. € 20.000,-).

Zusätzliche Besucherparkplätze stehen zur Verfügung – ein klarer Komfortvorteil für Gäste.

### ? **Naturnah wohnen – perfekt angebunden**

Die Lage verbindet **ruhiges Wohnen im Grünen mit ausgezeichneter Infrastruktur**.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post sowie eine Busverbindung sind bequem **fußläufig erreichbar**.

Für Freizeit und Erholung liegen der **Golfplatz Thal** und der idyllische **Thaler See** nur wenige Minuten entfernt – perfekt für Sport, Spaziergänge und entspannte Stunden in der Natur.

### ? **Auch für Anleger eine hervorragende Wahl**

Die Kombination aus **optimaler Wohnungsgröße, modernem Zustand und privatem Garten** macht diese Immobilie zu einem äußerst gefragten Mietobjekt.

Die Nachfrage nach Gartenwohnungen ist konstant hoch – beste Voraussetzungen für **stabile Vermietbarkeit und nachhaltige Wertentwicklung**.

### ? **Eckdaten auf einen Blick**

- Modernisierung **2021**
- Heller **Wohn-/Koch-/Essbereich**
- Ruhiges **Schlafzimmer**

- **Tageslichtbad mit Fenster**
- **Separates WC**
- **Abstellraum**
- **Kellerabteil ca. 8 m<sup>2</sup>**
- **Eigengarten mit überdachter Terrasse**
- **Tiefgaragenplatz zzgl. €20.000,-**
- **Sehr gute Infrastruktur**
- **Hoher Freizeit- und Erholungswert**

**? Fazit:**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit eigenem Garten genießen möchten – ruhig gelegen, hochwertig modernisiert und mit langfristigem Wertpotenzial.

**Hinweis:**

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

**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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap