

WESTBALKON: Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Tiefgarage in Wetzelsdorf



Objektnummer: 8374/181

Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

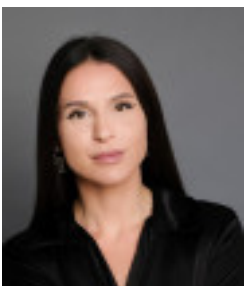
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	299.900,00 €
Infos zu Preis:	

Zzgl. Tiefgarage €20.000,-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B



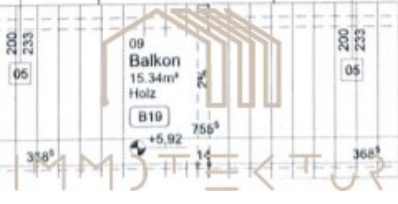
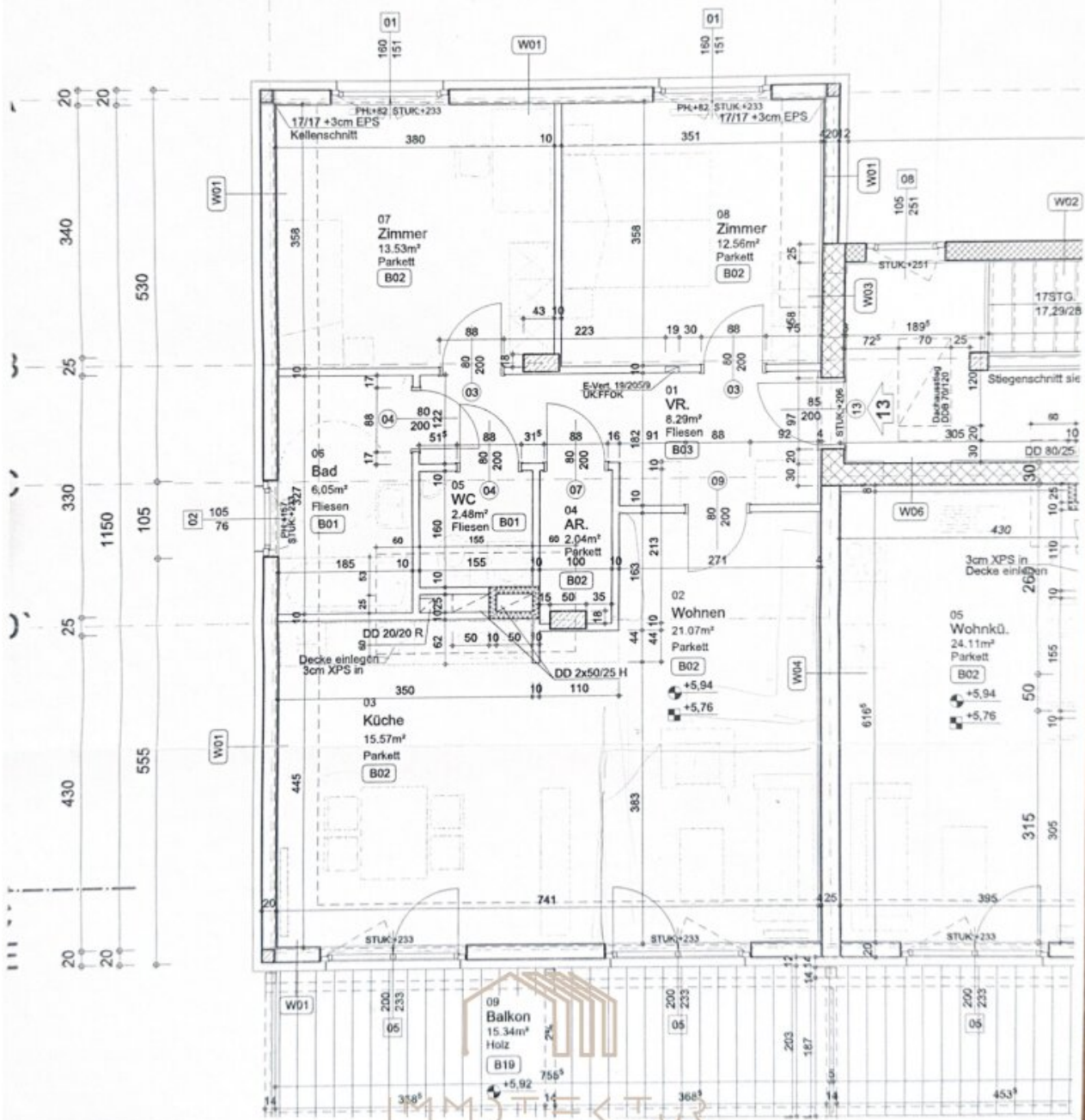
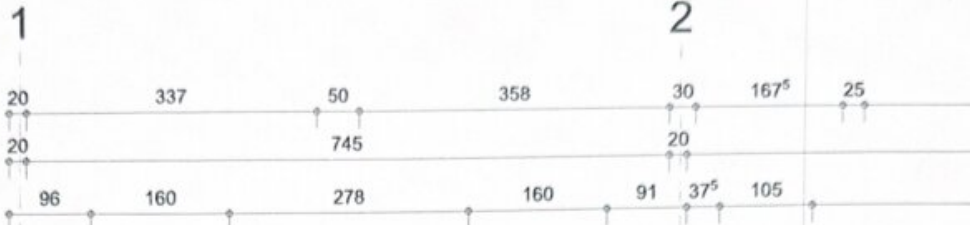








B/13
81,59m²



Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das nicht nur Platz bietet – sondern Zukunft.

In **Graz?Wetzelsdorf**, einer der beliebtesten Wohngegenden der Steiermark, wartet eine 4?Zimmer?Wohnung, die genau das erfüllt, wonach Paare und Familien heute suchen: **Raum, Ruhe, Sicherheit und ein Alltag, der sich leicht anfühlt.** Außerdem befinden sich in unmittelbarer Umgebung mehrere **Natur- und Erholungsgebiete** wie die **Bründlteiche**, der **Naturerlebnispark Spielbergweg** und der **Waldlehrpfad St. Martin** – ideal zum Spazieren, Wandern und Sporteln.

Schon beim Betreten spürt man dieses Gefühl von Ankommen. Die ca. **82m²** sind so durchdacht geplant, dass jeder Raum seine eigene Funktion entfalten kann – und gleichzeitig alles harmonisch zusammenwirkt. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Schlafzimmer oder ein gemütlicher Rückzugsort: **Hier findet jede Lebensphase ihren Platz.**

Der Balkon, der Herzen gewinnt

Das absolute Highlight ist der über **15 m² große, sonnige Westbalkon.**

Er ist nicht einfach ein Balkon – er ist eine Erweiterung des Wohnzimmers. Ein Ort, an dem Kinder nachmittags spielen, während Sie entspannt einen Kaffee genießen. Ein Ort, an dem Paare den Sonnenuntergang beobachten und den Tag ausklingen lassen. **Und dank Überdachung sogar an Regentagen nutzbar.**

Viele Interessenten suchen genau dieses Gefühl von mehr Wohnraum im Freien – hier ist es bereits Realität.

Ein Zuhause, das den Alltag leichter macht

Die **Einbauküche** bleibt in der Wohnung und lädt zu gemeinsamen Kochmomenten ein – perfekt für Familienabende oder gemütliche Sonntage zu zweit. Das **Badezimmer mit Fenster** bringt Tageslicht hinein und bietet mit der **Badewanne** einen Ort zum Abschalten, während die **zentrale Heizungsanlage** für angenehme Wärme sorgt.

Und besonders praktisch:

Sie gelangen direkt aus dem Stiegenhaus in die **Tiefgarage** – trockenen Fußes, sicher, bequem.

Gerade für Familien mit Kindern oder Einkäufe ist das ein unschätzbare Vorteil.

Ein Umfeld, das Familien stärkt

Die Lage ist ein echter Glücksgriff:

- **Bus und Straßenbahn** sind in wenigen Minuten erreichbar
- **Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Apotheke**, Klinik, Krankenhaus – alles in der Nähe
- **Supermarkt**, Bäckerei und weitere Geschäfte erleichtern den Alltag
- **Kinderspielplätze** direkt in der Anlage – Ihre Kinder spielen sicher im Gemeinschaftsgarten, während Sie entspannte Momente genießen

Für Paare bedeutet das: kurze Wege, mehr Zeit füreinander.

Für Familien bedeutet es: ein Umfeld, das Kinder fördert und Eltern entlastet.

Ein Preis, der überzeugt

Mit einem Kaufpreis von 299.900 € (zzgl. 20.000€ für die Tiefgarage) ist diese 4-Zimmer-Wohnung ein seltenes Angebot in einer Lage, in der Immobilien normalerweise teurer gehandelt werden.

Sie investieren nicht nur in Wohnraum – sondern in **Lebensqualität, Sicherheit und Zukunft.**

Fazit: Diese Wohnung spricht Menschen an, die mehr wollen als vier Wände.

Sie ist für Paare, die den nächsten Schritt gehen möchten.

Für Familien, die Raum für Wachstum suchen.

Für alle, die ein Zuhause wollen, das sich richtig anfühlt.

Wenn Sie beim Lesen das Gefühl haben, dass diese Wohnung zu Ihrem Leben passt – dann sollten Sie sie unbedingt persönlich erleben. Ihr neues Zuhause wartet bereits!

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 <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap