

## **Neubauwohnung - 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Wetzelsdorf!**



**Objektnummer: 14478**

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna  
Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Straßganger Straße 205
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,32 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Keller:	1,76 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	169.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christina Fink

BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna Immobilien  
Am Kai - Körösisstraße 9  
8010 Graz

T +43 6644241013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

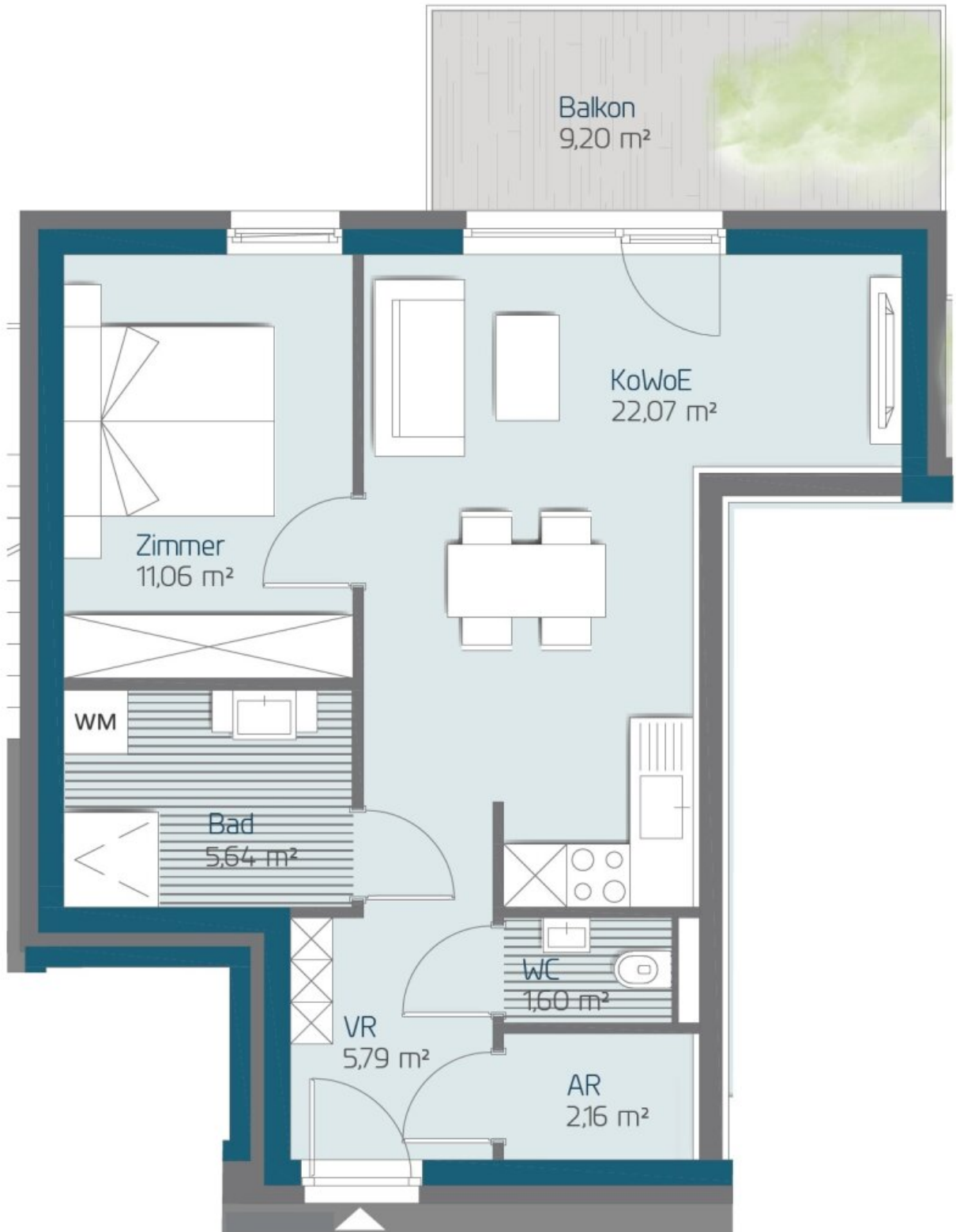
KI-bearbeitet

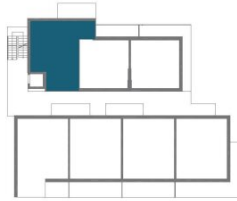
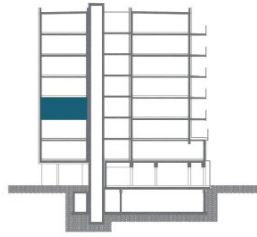
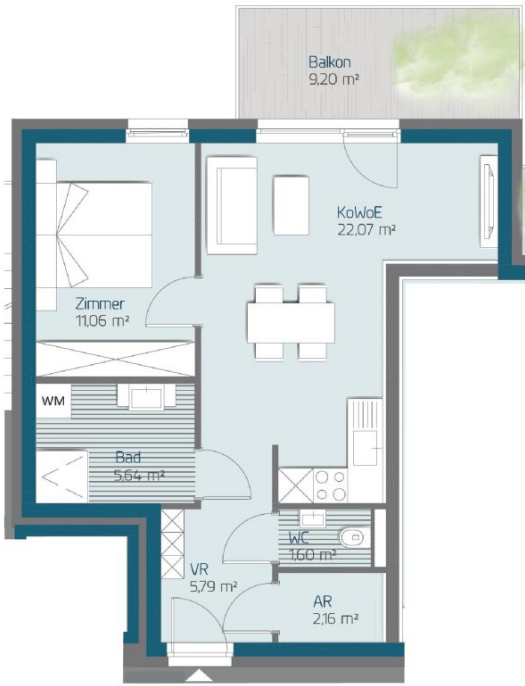




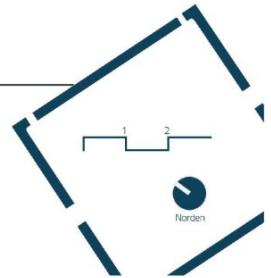








TOP 37 48,32 m<sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Top 37

Zum Verkauf gelangt eine exzellent geplante 2-Zimmerwohnung mit 48,32 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen Balkon mit rund 9,20 m<sup>2</sup>. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs (dm, Peter Rosegger Apotheke, Sparkasse, Spar) welche bequem fußläufig erreichbar sind. Ein besonderes Highlight sind die Geschäfte in und um das Wohngebäude (Bäckerei Kern, Cooking WU, der Eissalon, Go West Herrenfriseur)

Ein besonderes Plus für Anleger: **Die Wohnung wird leerstehend verkauft** – Sie haben somit die Möglichkeit Ihren Traummieter selbst zu bestimmen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre kompakte Größe, die durchdachte Aufteilung und durch optimale Öffentliche-Verkehrsanbindung – perfekt auf die Bedürfnisse von Anlegern abgestimmt.

## Aufteilung

- Vorraum mit 5,79 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss mit 5,64 m<sup>2</sup>
- separate Toilette
- Gemütlicher Wohn-Essbereich mit 22,07 m<sup>2</sup> und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer mit 11,06 m<sup>2</sup>
- Balkon mit 9,20 m<sup>2</sup>
- Separater Abstellraum
- Geräumiges Kellerabteil

Zusätzlich zum Kaufpreis von EUR **169.900,- (Nettopreis)** kommen folgende Kosten hinzu:

- Küche: EUR **1.500,- (Nettopreis)**

**Das ergibt einen Netto-Gesamtpreis von EUR 171.400,- (zuzügl. 20% USt.)**

Diese Wohnung verbindet einen kompakten Grundriss mit hoher Wohnqualität und langfristiger Wertstabilität.

Für weitere Details stehen wir Ihnen unter +43 316 / 712 777 oder [info@fortunaimmobilien.at](mailto:info@fortunaimmobilien.at) sehr gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <350m

Kindergarten <750m

Universität <2.325m

Höhere Schule <2.350m

**Nahversorgung**

Supermarkt <300m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <2.400m

**Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <1.100m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <50m

Straßenbahn <1.175m

Autobahnanschluss <2.125m

Bahnhof <525m

Flughafen <7.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap