

## **Großzügiges Mehrfamilienhaus in Graz-Wetzelsdorf in begehrter Wohngegend!**



**Objektnummer: 6361/217**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	235,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	139,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,73
<b>Kaufpreis:</b>	698.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl. BW Anke Schuch**

SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf

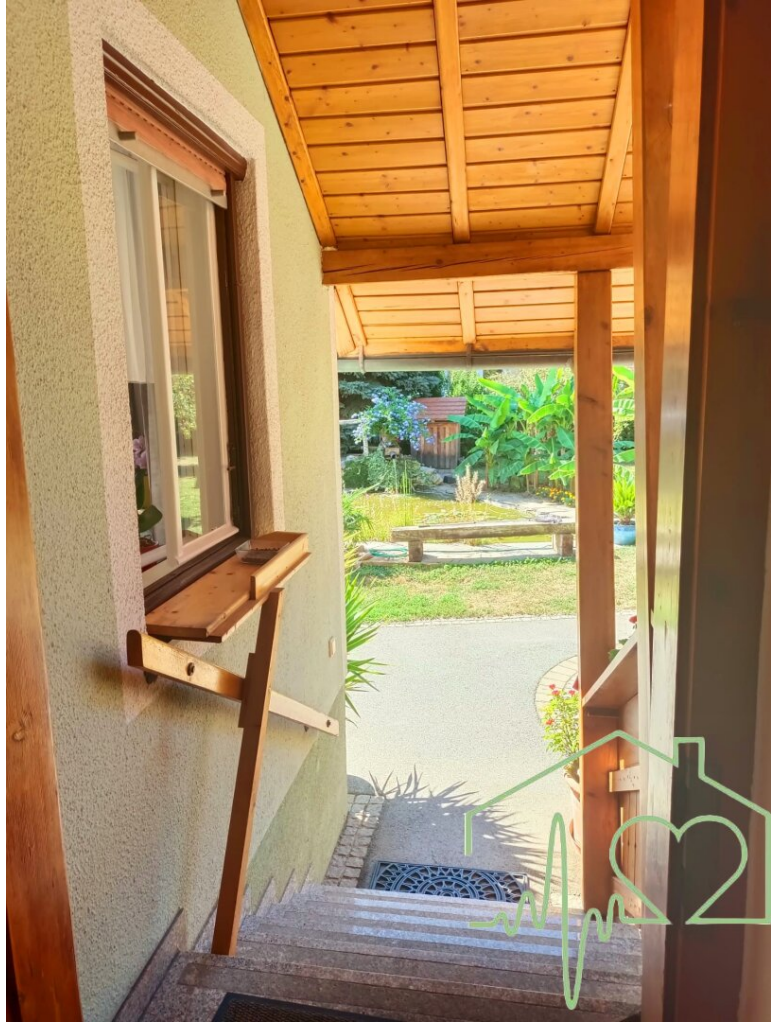
T +43 664 183 89 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

Willkommen im Paradies...

Dieses charmante **Mehrfamilienhaus** in begehrter Wohngegend von **Graz -Wetzelsdorf** bietet nicht nur eine **ruhige und idyllische Lage**, sondern auch eine **perfekte Verkehrsanbindung** und eine **umfassende Infrastruktur** in der Nähe.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von 235 m<sup>2</sup>** ist dieses Haus der perfekte Ort für Familien, die **viel Platz** für sich und ihre Lieben benötigen. Die Immobilie verfügt über **zwei Garagen**, die nicht nur Platz für Ihre Autos, sondern auch Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Gegenstände bieten.

Aufteilung der Räumlichkeiten im Bestand EG:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Bad mit Dusche und WC (Fußbodenheizung)
- Separates WC

Aufteilung der Räumlichkeiten im Bestand OG:

- 3 Zimmer
- WC

Aufteilung der Räumlichkeiten im Bestand DG:

- Wohnzimmer
- Küche
- Speis
- Bad mit Dusche und Bidet

Aufteilung der Räumlichkeiten Zubau DG:

- Vorraum (Fußbodenheizung)
- Wintergarten
- Schlafzimmer
- Wohnküche (Installation vorbereitet)
- Bad mit Dusche und WC (Fußbodenheizung)

Aufteilung Keller Bestand:

- Heizraum
- Kellerraum
- Waschraum
- Öltank (3x 1000 Liter)

Aufteilung Keller Zubau:

- 2 Kellerräume

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine **Ölheizung**, kombiniert mit einer **Solaranlage** für die Warmwasseraufbereitung.

Ein besonderes Highlight dieses Mehrfamilienhauses ist der **Wintergarten**, der das ganze Jahr über als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann. Hier können Sie Ihre Seele baumeln lassen und die Sonne genießen, während Sie den Blick auf den **liebevoll gestalteten Garten mit Biotop** genießen. Ein grünes Paradies, das ein Urlaubsflair mit Wohlfühlfaktor vermittelt.

Die **Verkehrsanbindung** ist **ideal**. Bushaltestellen, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, so dass Sie schnell und bequem in die Innenstadt oder zu anderen Zielen gelangen. Auch die umliegenden Städte sind gut erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und Einkäufe. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein großer Vorteil. Auch die **Gesundheitsversorgung** ist gesichert, da sich ein Arzt, eine Apotheke und ein Krankenhaus in unmittelbarer Nähe befinden. **Einkaufsmöglichkeiten** sind ebenfalls in der Nähe, einschließlich Supermärkte und Bäckereien, die alle wichtigen täglichen Besorgungen abdecken.

Highlights dieses Hauses:

- Vollunterkellert
- Ziegelmassivbau, auch Zwischenwände
- 2 Eingänge (Bestand und Zubau)
- Fenster im Bestand Wiener Stöcke mit Rollläden
- Fenster im Zubau Katzbeck und Velux-Dachfenster mit Außenjalousien
- Zentralschlüsselanlage
- Solaranlage für Warmwasser mit 500 Liter Wassertank
- Regenwassertank 5000 Liter mit Hauswasserwerk
- Notstromaggregat mit 6,5 kW Leistung
- Wasser-Zirkulationsanlage
- Automatische Wasser-Entkalkungsanlage



- Installationen aus Kunststoffleitungen
- Wintergarten
- Überdachte Terrasse
- Biotop mit Pumpe und Filteranlage
- 2 Garagen

Lassen Sie sich von diesem Haus verzaubern und machen Sie es zu **Ihrem neuen Zuhause**.

Worauf warten Sie noch?

Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und sichern Sie sich **Ihr neues Familienparadies!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
 Bank <500m  
 Post <2.000m  
 Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
 Straßenbahn <1.000m  
 Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap