

**Absoluter Wohlfühlfaktor: 2-Zimmer-Wohnung mit Garten,  
Whirlpool und vielem mehr!**



Terrasse mit Garten

**Objektnummer: 1606\_16271**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8053 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	58,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	31,68 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	13,21 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	198.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elke Raich**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 42 41 767

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

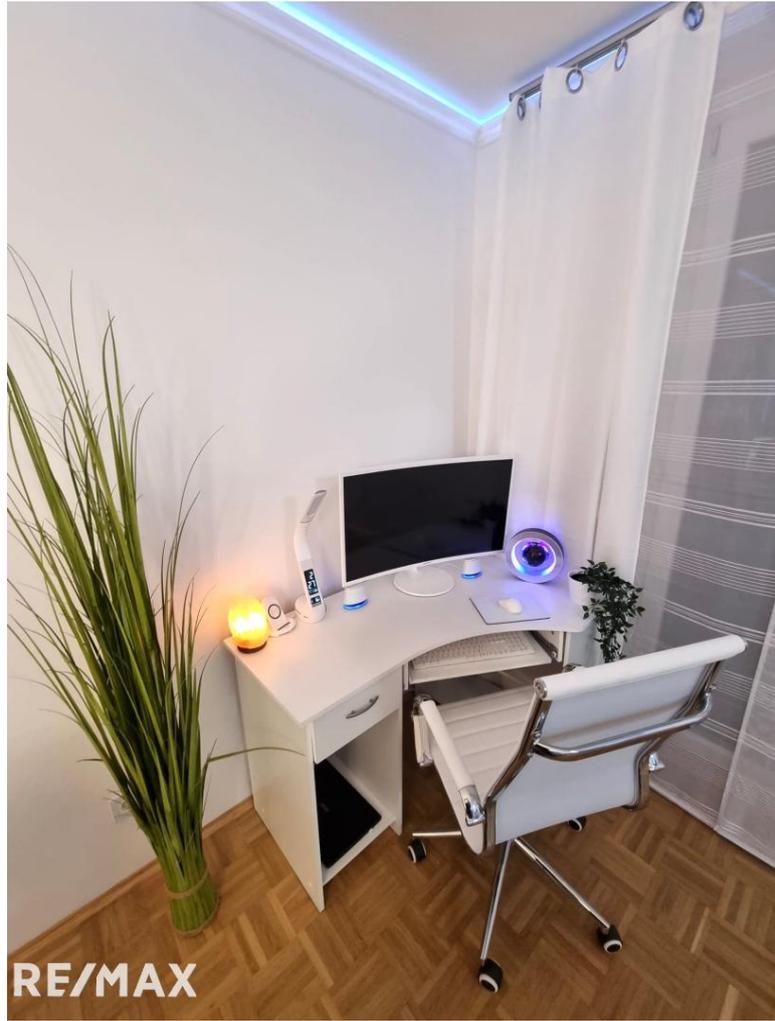


stermin zur

RE/MAX









## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, vollmöblierte Wohnung in Graz-Wetzelsdorf bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Perfekt für Stadtliebhaber, die dennoch nicht auf den private Rückzugsort verzichten möchten. In der Nähe finden Sie Restaurants, Supermärkte und das Einkaufszentrum Center West. Eine öffentliche Verkehrsanbindung ist fußläufig erreichbar. Nähere Informationen finden Sie im beigefügten Lage-Exposé. Die Wohnung selbst wurde sehr schön saniert und geschmackvoll eingerichtet. Die perfekt aufeinander abgestimmte Inneneinrichtung mit sämtlicher Möblierung wird mit übernommen und ist sogar schon im Kaufpreis enthalten, der Griller ebenso. Ein weiterer riesiger Pluspunkt ist der stilvoll angelegte Garten mit 49,7 m<sup>2</sup>, der mit einem eigenen Whirlpool zum Verweilen einlädt. Der eigene Tiefgaragenstellplatz hilft Ihnen Ihr Auto vor Wind und Wetter zu schützen und erspart Ihnen im Winter gefrorene Finger beim Eiskratzen. Des Weiteren stehen genügend Carports als Allgemeinfläche zur Verfügung, sodass eigentlich für jede Wohnung zwei weitere Carport-Plätze zur Verfügung stehen. Direkt vom Parkplatz aus gelangt man in die eigene Wohnung, wie auch in den eigenen Garten. Schauen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von dieser zentral gelegenen Wohlfühloase. Vereinbaren Sie jetzt mit uns telefonisch einen Besichtigungstermin für den 7. 1. 2025. Wir freuen uns auf Sie! Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 56.32 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.12

eeffizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at