



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141026

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße: Ullreichstraße

8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 94.81m<sup>2</sup>

**Exklusive Doppelhaushälften mit 94m<sup>2</sup> Wohnfläche in  
8052 Graz ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!  
Ruhelage verbunden mit sehr guter Infrastruktur!**



Exklusive Doppelhaushälften mit 94m<sup>2</sup> Wohnfläche in 8052 Graz ? Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Ruhelage verbunden mit sehr guter Infrastruktur!

Ihr Traumhaus auf einen Blick:

Diese stilvolle Doppelhaushälfte an der Ullreichstraße 15 in Graz vereint modernen Komfort und durchdachte Raumgestaltung mit naturnaher Lage. Mit einer Wohnfläche von 94,81 m<sup>2</sup>, einem großzügigen Garten und lichtdurchfluteten Räumen bietet dieses Zuhause alles für höchste Lebensqualität.

Raumaufteilung & Wohnkomfort:

Die Doppelhaushälfte bietet eine intelligente Aufteilung über zwei Etagen ? ideal für Familien oder alle, die das Besondere suchen:

## EG

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (ca. 1,70 m<sup>2</sup>) für praktische Wäschepflege  
großzügiger Koch-Wohn-Ess-Bereich (34,10 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse (ca. 14,55 m<sup>2</sup>) und  
einem Eigengarten (ca. 126,45 m<sup>2</sup>), perfekt für entspannte Stunden im Grünen  
separates WC für zusätzliche Bequemlichkeit

## OG

3 Schlafzimmer, davon zwei mit Zugang zum 13,60 m<sup>2</sup> großen Balkon ? genießen Sie Ihren  
Morgenkaffee mit Blick ins Grüne  
Getrenntes Badezimmer und WC für mehr Flexibilität und Komfort

Hochwertige Ausstattung:

Ein modernes und zeitgemäßes Zuhause, das in jedem Raum höchsten Komfort bietet:

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden in den  
Aufenthaltsräumen

Badezimmer: Hochwertige Ausstattung mit Laufen Pro A Handwaschbecken und Armaturen von H.  
Grohe; Badewanne von VIGOUR

Heizung & Warmwasser: Zentrale Warmwasseraufbereitung und Fernwärme für kosteneffizientes  
Wohnen

Fußbodenheizung in allen Räumen für wohlige Wärme und Komfort

Bodenbeläge: Fertigparkett in Wohn- und Schlafbereichen (Eiche Standard lackiert mit  
Sockelleisten); Fliesen (60 x 30 cm) in Bad und WC

Praktische Anschlüsse: Waschmaschinenanschluss und Vorrichtung für einen Dunstabzug

Zusätzliche Highlights:

top-Lage mit idealer Anbindung: Ruhiges Wohnviertel, schnell in die Stadt und bestens erreichbar  
ausgeklügelte Raumaufteilung: Jeder Raum ist optimal gestaltet und schafft luftige Großzügigkeit  
lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Glasfront und Blick ins Grüne  
eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss für z. B. Tiefkühlschrank oder andere Geräte  
noch können Sie bei der Innengestaltung Ihrer Immobilie mitwirken

Noch zu Verfügung stehende Einheiten:

DHH Nr.A1 mit 94,93m<sup>2</sup> / Garten 168,83m<sup>2</sup> um brutto ? 560.000,00 (um netto ? 500.000,00)

DHH Nr.A2 mit 93,66m<sup>2</sup> / Garten 104,74m<sup>2</sup> um brutto ? 550.000,00 (um netto ? 490.000,00)

DHH Nr. B2 mit 93,64m<sup>2</sup> / Garten 118,77m<sup>2</sup> um brutto ? 560.000,00 (um netto ? 500.000,00)

PH Top C6 mit 88,23m<sup>2</sup> / Terrasse 126,79m<sup>2</sup> um brutto ? 650.000,00 (um netto ? 580.000,00)

EG-Wohnung Top C1 mit 62,17m<sup>2</sup> / Garten 122,21m<sup>2</sup> um brutto ? 360.000,00 (um netto ?  
320.000,00)

EG-Wohnung Top C2 mit 67,21m<sup>2</sup> / Garten 181,78m<sup>2</sup> um brutto ? 400.000,00 (um netto ?  
360.000,00)

TG-Parkplätze um brutto ? 25.000,00 (um netto ? 22.000,00)

Baubeginn & Fertigstellung:

Geplanter Baubeginn: ab einer Vorverwertungsquote von ca. 45 % verkaufter Einheiten , die wir bislang noch nicht ganz erreichen konnten.

Fertigstellung: ab Baubeginn ca. 14 Monate!

3% Provision zuzüglich UST

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ? eine stilvolle und komfortable Doppelhaushälfte, die all Ihre Wünsche vereint.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns! Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können. In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 94.81m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 43.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.81m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at