

**!RUHELAGE! EINFAMILIENHAUS mit 3 separaten
Eingängen - genug Platz für die ganze Familie!
3D-Rundgang ansehen!**



Objektnummer: 279235

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auwaldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	32,78 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

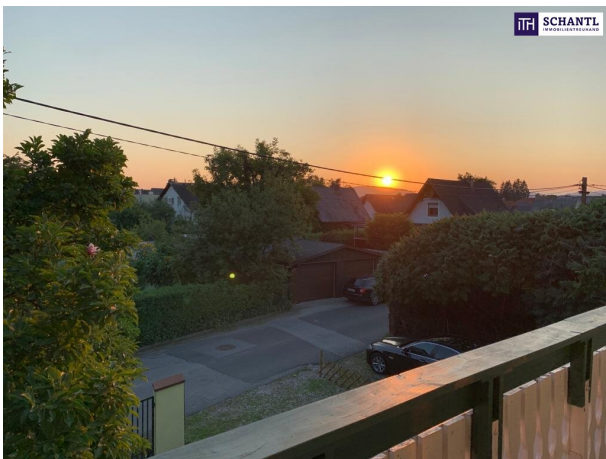
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

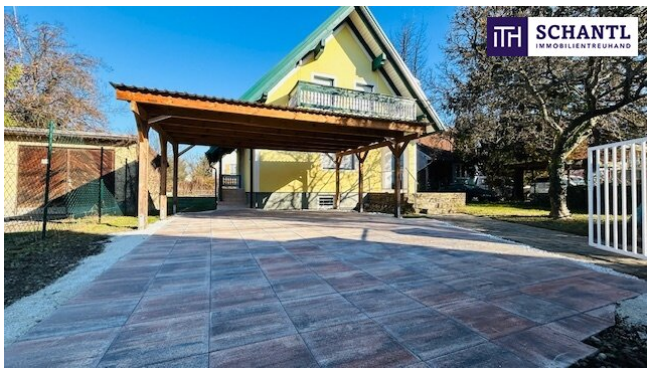


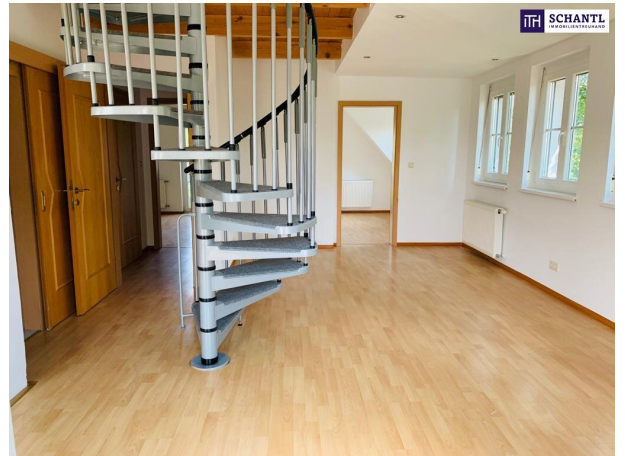
Nikolaus Kronabitter

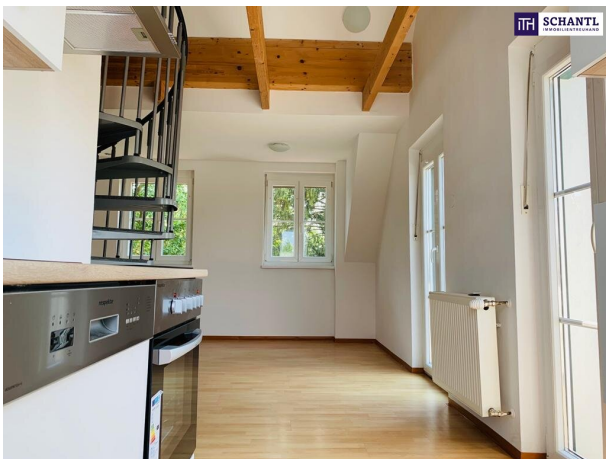
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a

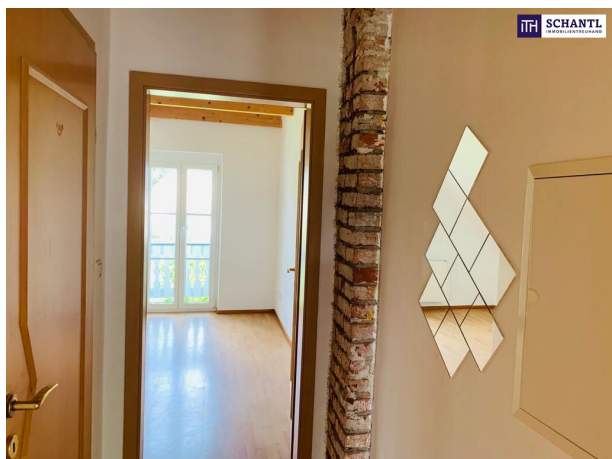


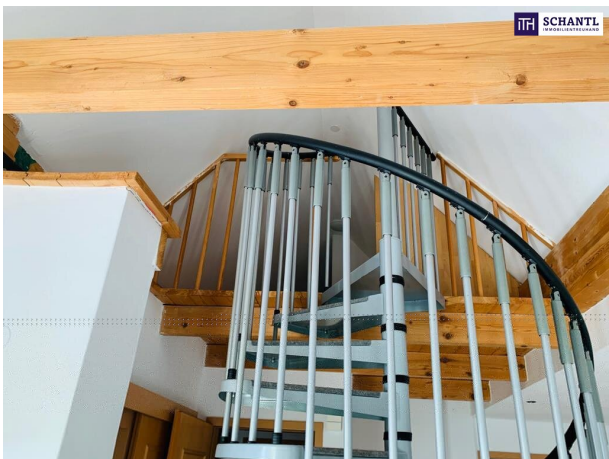


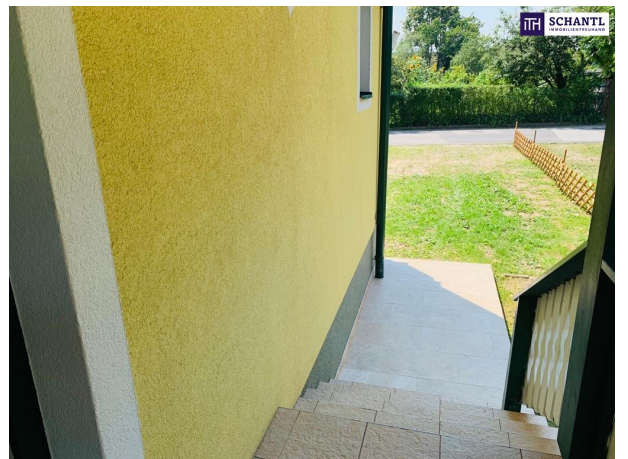
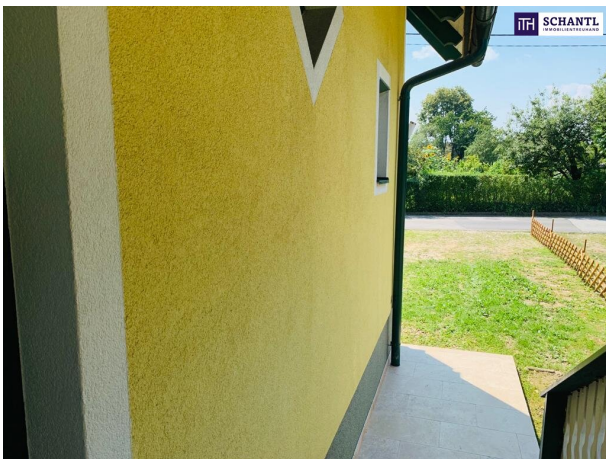
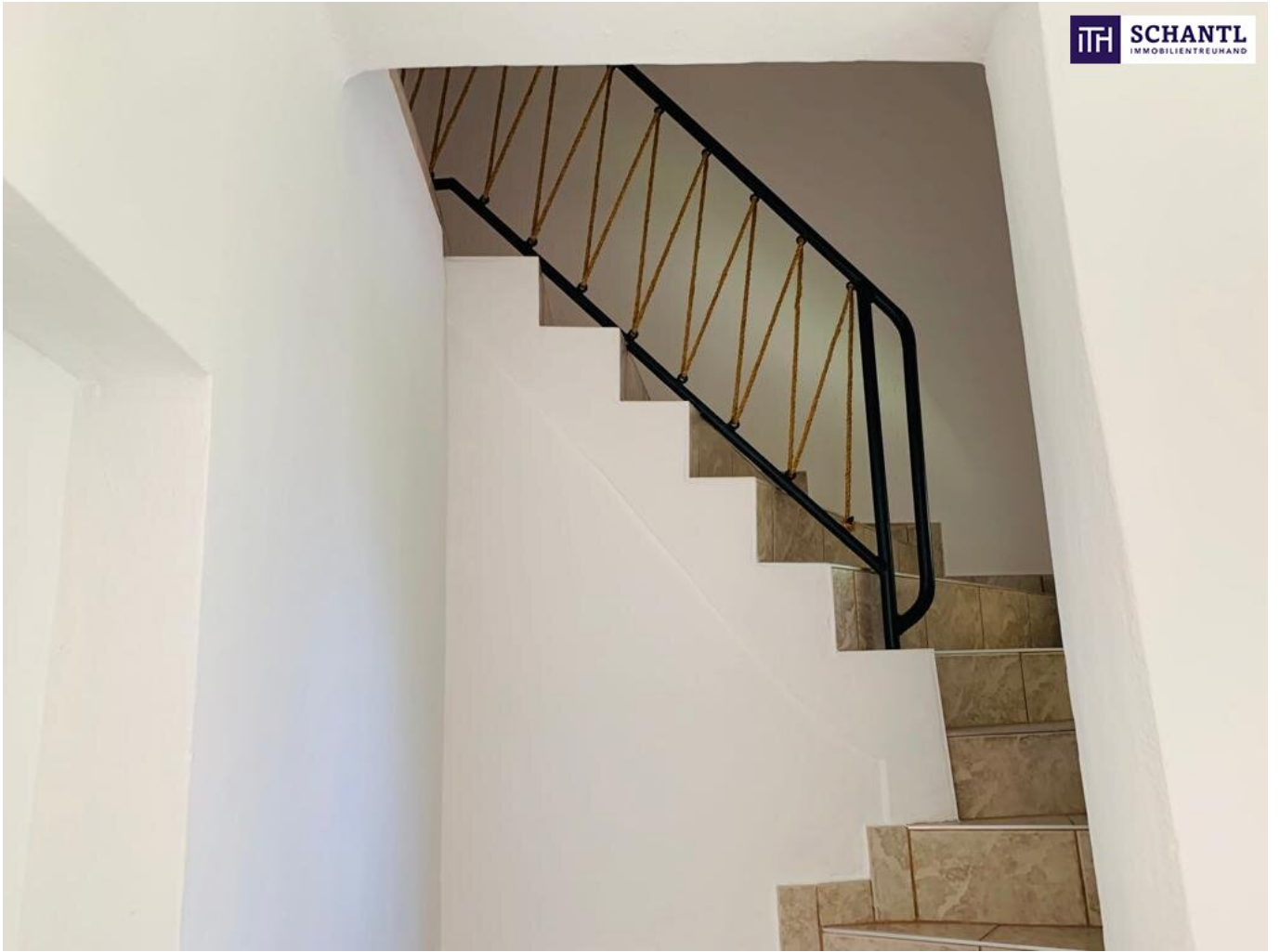




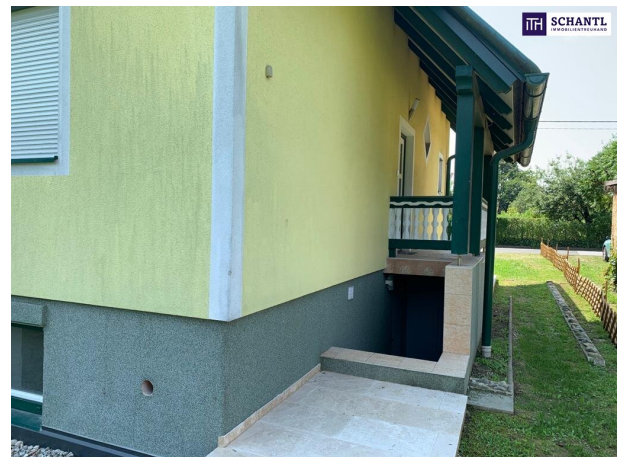
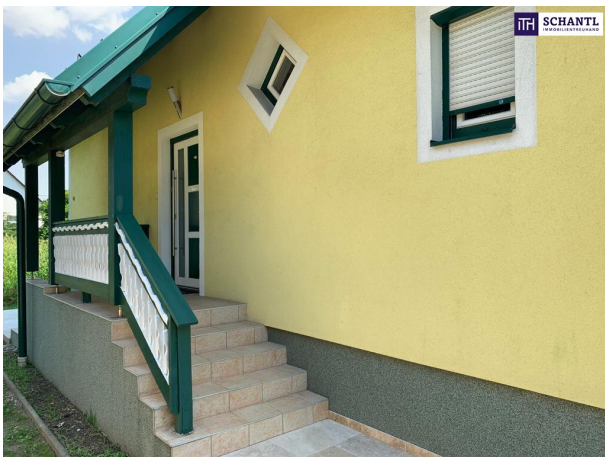


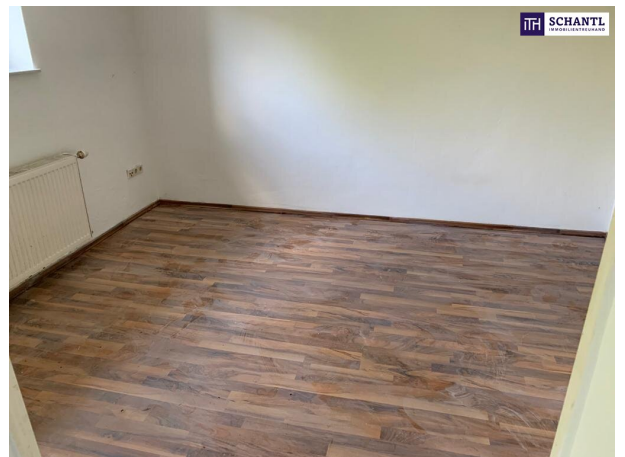




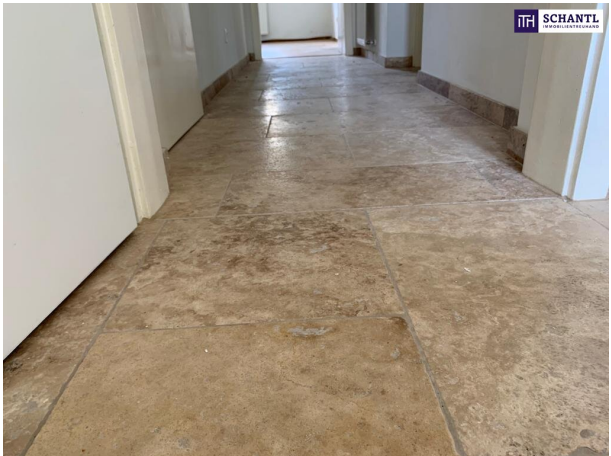


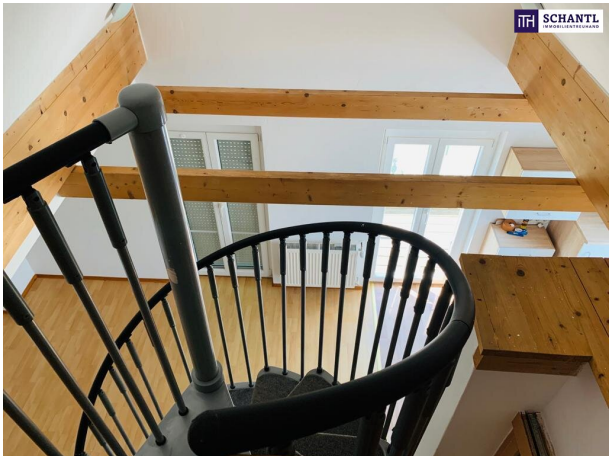
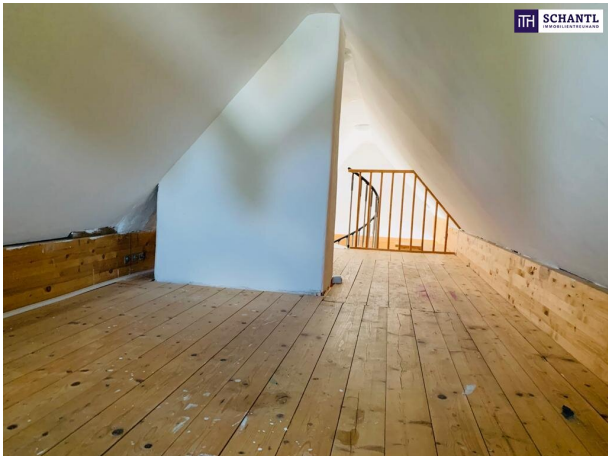


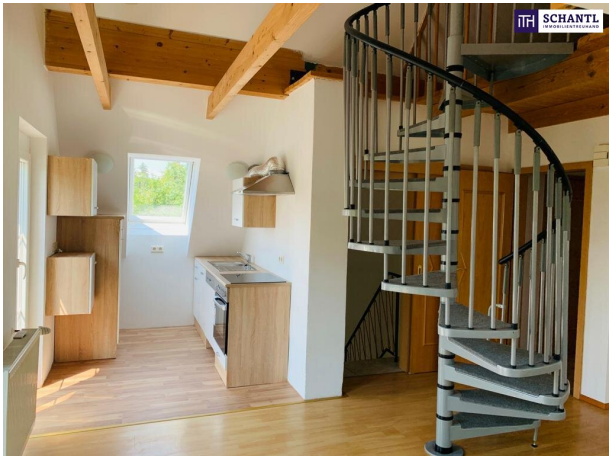


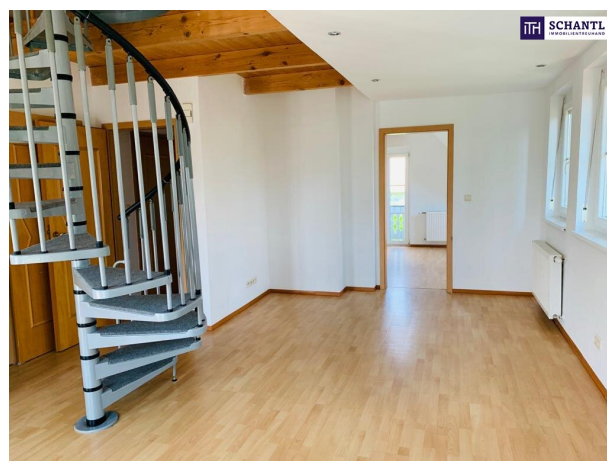
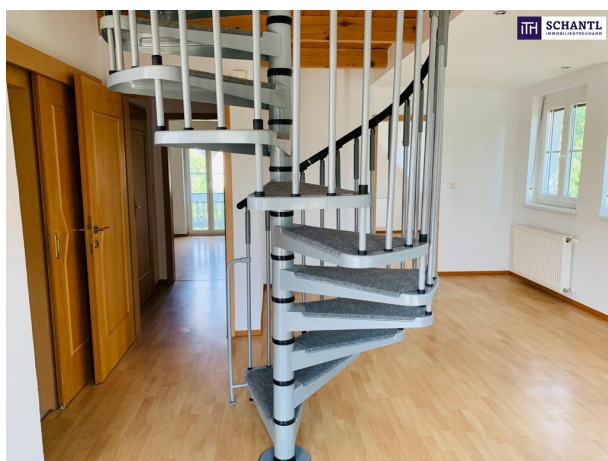


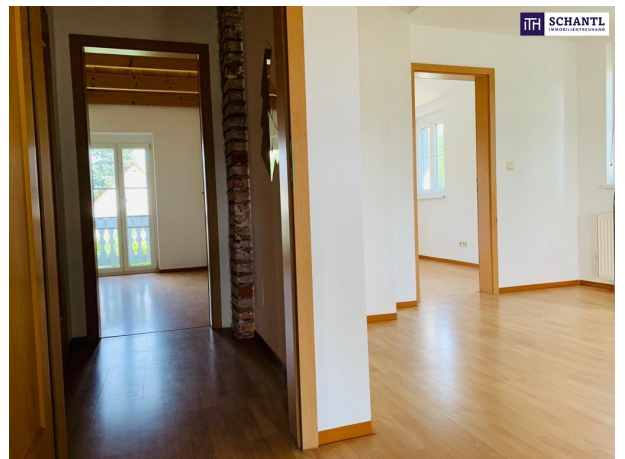




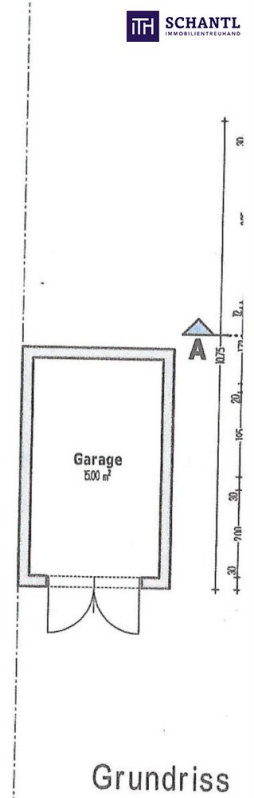
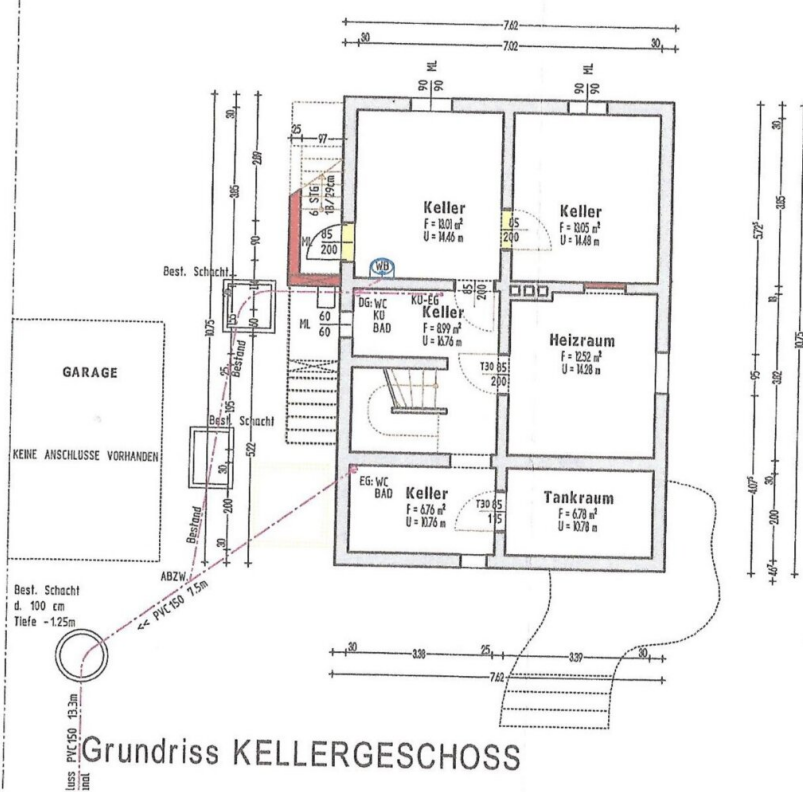




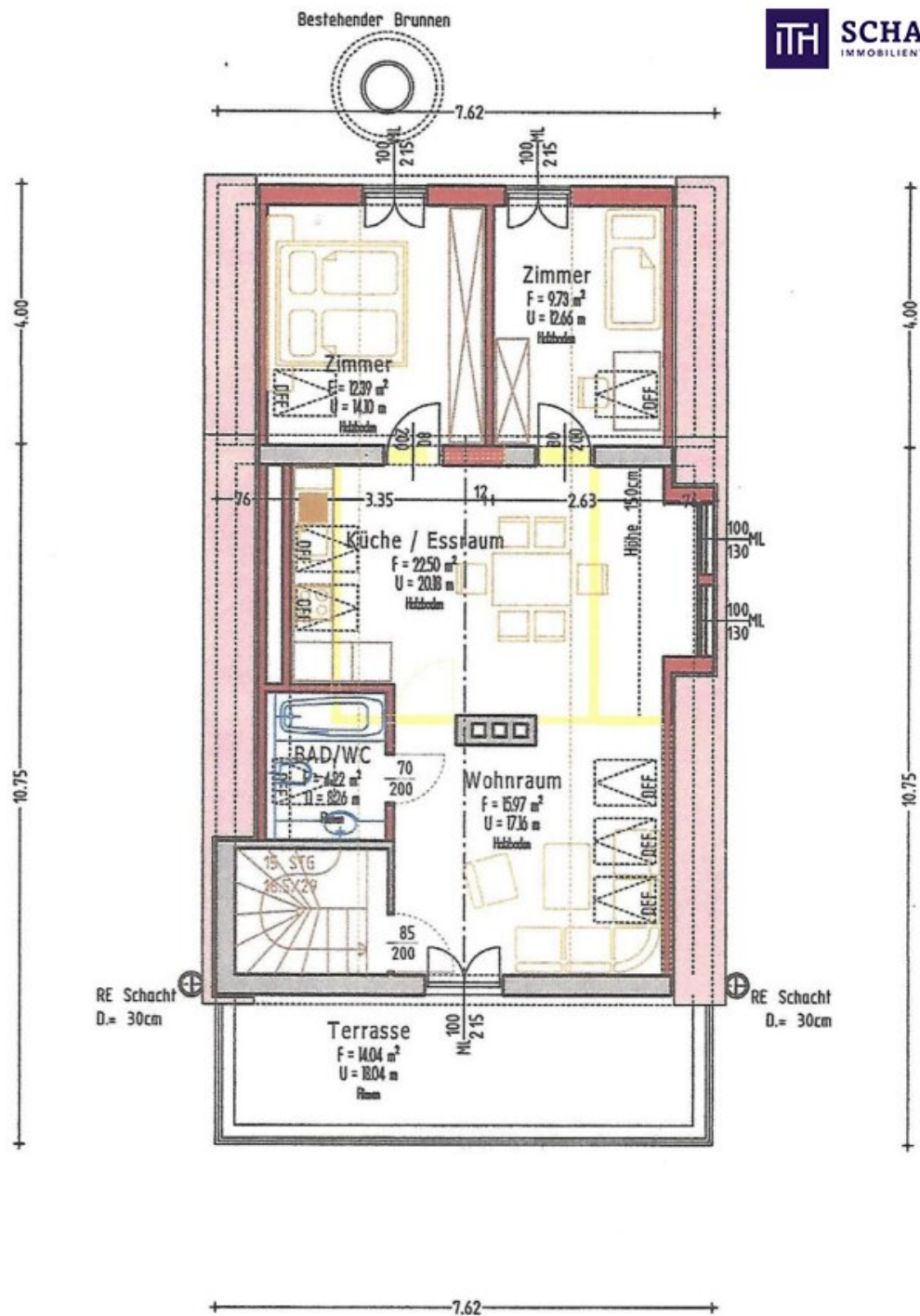




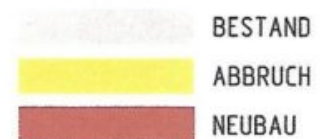




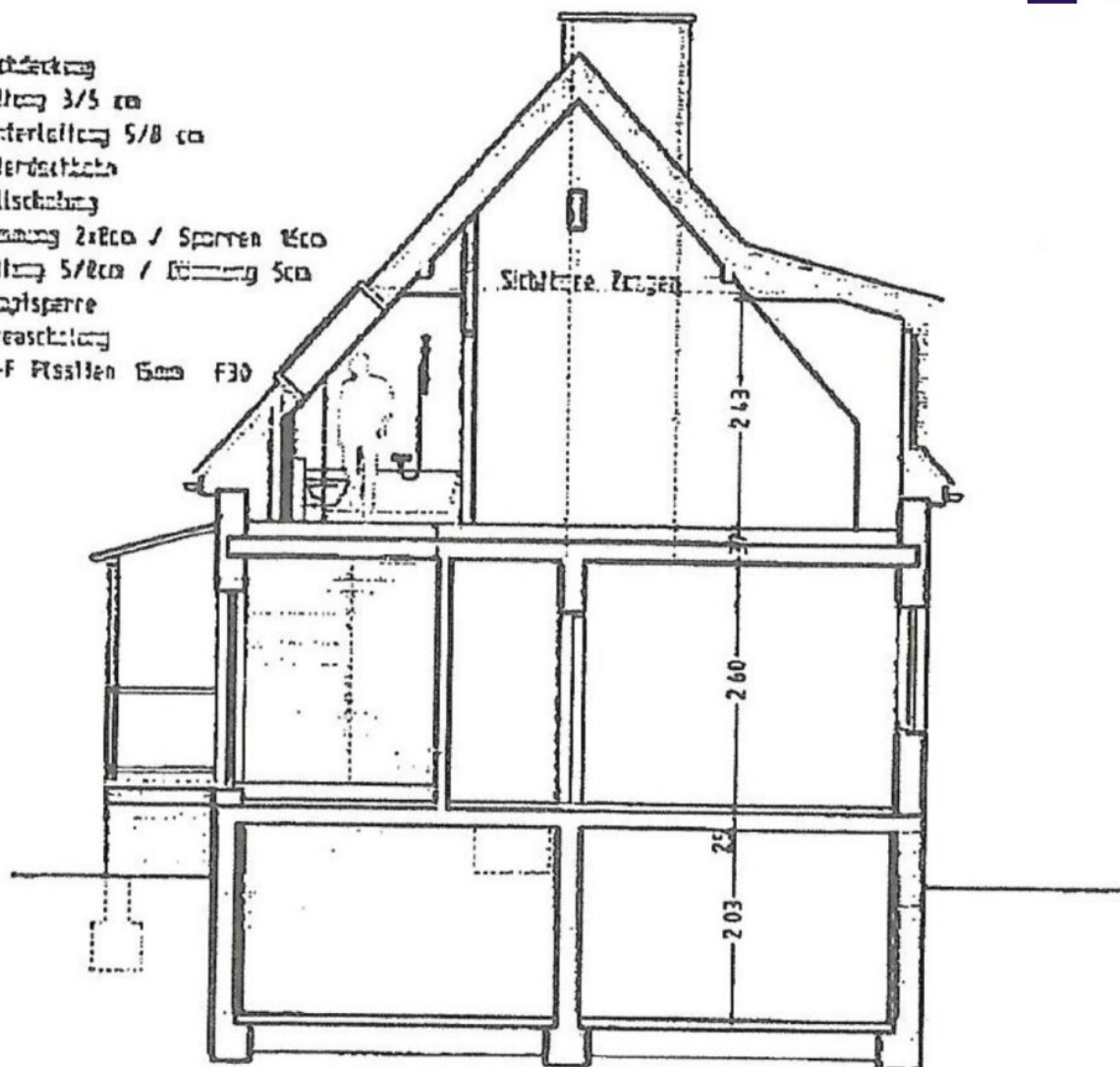




Grundriss DACHGESCHOSS

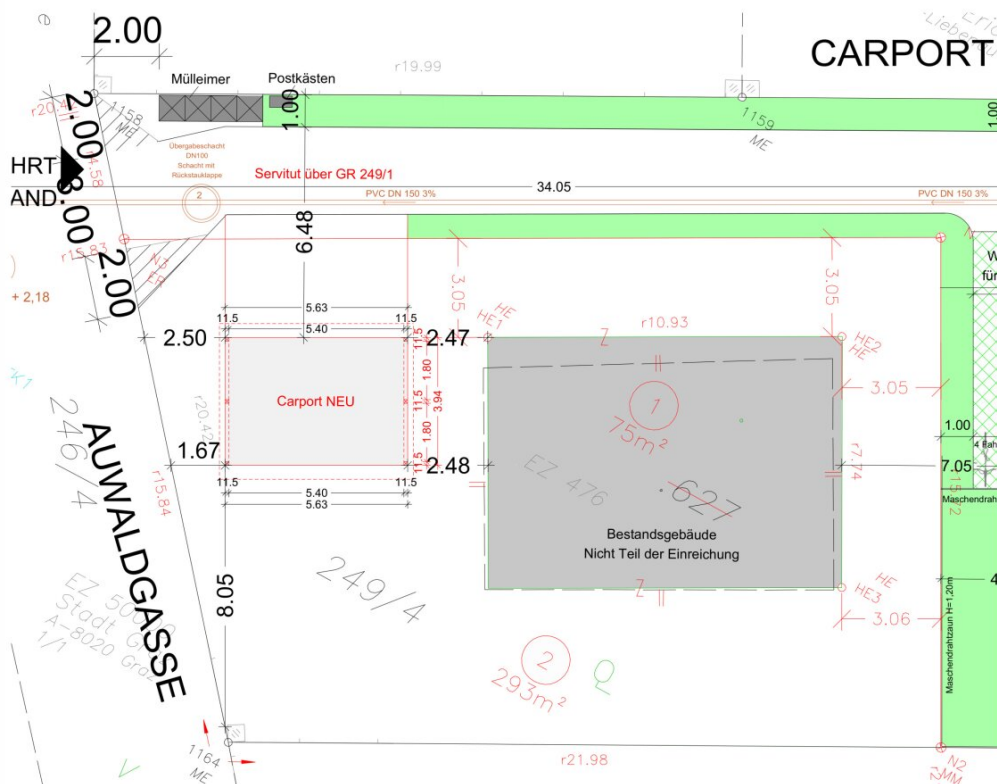


Dachdeckung
Lattung 3/5 cm
Konturlattung 5/8 cm
Unterdachstuhl
Vollschubung
Dämmung 2x8cm / Sparren 18cm
Lattung 5/8cm / Dämmung 5cm
Dachstuhl
Streuenschichtung
GK-F Platten 15cm F30

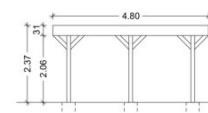


Schnitt A-A

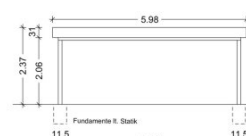
CARPORT PLÄNE M1:100



GRUNDRISS/LAGEPLAN M1:100



ANSICHT WEST/OST M1:100



ANSICHT NORD/SÜD M1:100

Architekt DI Oswin Stossier
Architekt DI Oswin Stossier
Staatl. u. priv. Architekt
Steyrerstraße 89/80 1040 Wien
Tel. 0676 760 45 311

Dieser Entwurf ist geistiges Eigentum des Verfassers und darf ohne ausdrückliche Genehmigung weder vervielfältigt, Dritten Personen zugänglich gemacht werden, noch auf irgendeine Art verwendet werden. (Paragrafen 1, 2 u. 3 des Urhebergesetzes)

Planinhalt:

GRUNDRISS M1:100

File:

Giez: pm

Maßstab:

Datum: 21.07.2021

Projekt:

AUWALDGASSE 111



ARCHITEKT DIPL. ING. OSWIN STOSSIER ZT



Steyrergasse 89, A-8010 Graz / Handelskai 204, A-1020 Wien
T: 43(0)316 / 81 30 78 F: 43(0)316 / 81 30 78
M: 43(0)676 / 60 45 311 E: office@og89.com

Objektbeschreibung

!RUHELAGE! EINFAMILIENHAUS mit 3 separaten Eingängen - genug Platz für die ganze Familie! 3D-Rundgang ansehen!

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus begeistert durch seinen hervorragenden baulichen Zustand, eine moderne Ausstattung und ein großzügiges Grundstück von 850 m². Dank laufender Sanierungen – einschließlich Dach, Fenster und Elektrik – sowie einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, die auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt, entspricht die Immobilie höchsten Standards.

Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt **ca. 130 m² Wohnfläche** und einem zusätzlich **ausgebauten Keller**. Es eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, oder als Mehrgenerationenhaus, da jede Einheit über eigene Bäder und Küchen verfügt. Mit **3 separaten Eingängen** (für das Erdgeschoss, das Obergeschoss und den Keller) sowie **3 Stromzählern** lässt sich jede Einheit eigenständig abrechnen – eine ideale Lösung auch für Vermietungszwecke.

3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=ATQjXr8fxz7>

Facts:

- **Hochwertige Materialien:** Edler Travertin in den Eingangsbereichen und im Erdgeschoss sowie Holzböden sorgen für ein stilvolles und wohnliches Ambiente.
- **Moderne Ausstattung:** Elektrik und Zählerkästen wurden komplett erneuert, das gesamte Haus ist mit Rollos und Fliegengittern ausgestattet.
- **Außenbereich:** Der wunderschöne Garten mit einem Tiefenbrunnen lädt zum Entspannen ein. Ein neu errichtetes **Carport für zwei PKW** rundet das Angebot ab.
- Wohnfläche: ca. 130 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer
- Grundstück: 850 m²

- Vollunterkellerung mit separatem Zugang
- Heizsystem: effiziente Luftwärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung
- Parkmöglichkeiten: Neues Carport für 2 PKW
- Zusätzliche Vorteile: Möglichkeit zur Nutzung als Mehrfamilienhaus, hochwertige Materialien, 2 Bäder, 2 Küchen
- **Auf Wunsch kann das Haus individuell angebaut bzw. erweitert werden - somit perfekt für flexible zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten!**

Highlights:

- **Sonnenuntergangsgarantie:** Erleben Sie jeden Abend romantische Stunden mit einem unvergleichlichen Blick in die Ferne.
- **Liebevoll modernisiert:** Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Sanierung Wärme und Geborgenheit ausstrahlt.
- **Raum für Familie und Freunde:** 5 großzügige Zimmer bieten Platz für Ihre Liebsten und Ihre Träume.
- **Weite und Freiheit:** Das 850 m² große Grundstück lädt ein zum Entspannen, Spielen und Gärtnern.
- **Baupotenzial inklusive:** Verwirklichen Sie Ihre Visionen – vom Anbau bis zur zusätzlichen Wohneinheit.
- **Ein Zuhause, das ankommt:** Modernes Design trifft auf Gemütlichkeit – ein perfekter Rückzugsort.

- **Sorglos einziehen:** Das Haus ist in einem exzellenten Zustand und bereit für Ihr neues Kapitel.
- **Idyllische Lage:** Ruhig, sicher und gleichzeitig nah an allen wichtigen Einrichtungen – hier lebt es sich entspannt.
- **Ein Garten voller Möglichkeiten:** Ob Pool, Outdoor-Küche oder Spielfläche – hier haben Sie alle Optionen.
- **Perfekte Anbindung:** Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen schnell erreichbar.
- **Zuhause für Generationen:** Dieses Haus ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Familiengeschichte geschrieben wird.
- **Helles Wohnambiente:** Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Zuhause voller Energie.
- **Nachhaltiger Wert:** Eine Immobilie in dieser Lage und Qualität ist ein echtes Lebens- und Anlagehighlight.
- **Herzensprojekt:** Jedes Detail des Hauses wurde mit Liebe gestaltet und gepflegt.
- **Ein Ort, der inspiriert:** Lassen Sie sich von der Harmonie aus Komfort, Natur und modernem Design verzaubern.

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 in Kooperation mit www.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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <4.250m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap