

**Familienidylle mit vielseitigem Wohn- und Arbeitsbereich –
400 m² Nutzfläche und Gartenparadies**



Objektnummer: 7772/827

Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	230,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	809,00 m²
Keller:	143,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 136,21 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christopher Payer

Immventure Real Estate GmbH
Wastiangasse

8010

T +43

Gern

Verfü



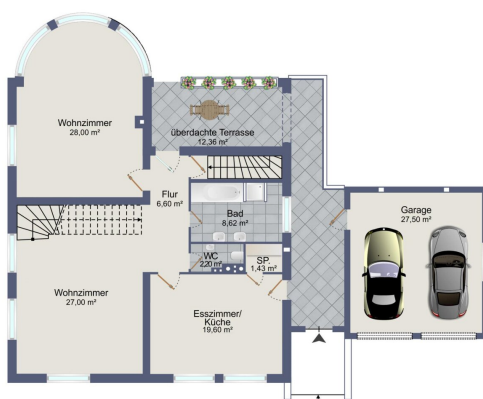












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus

Entdecken Sie ein Zuhause, das durch herausragende Qualität, großzügige Raumaufteilung und einen beeindruckenden Garten mit Pool besticht. Diese 1985 erbaute Immobilie erfüllt die Wünsche von Familien, Selbstständigen und Investoren gleichermaßen: viel Platz, maximale Flexibilität und eine langlebige Bausubstanz, die auch nach 40 Jahren in exzellentem Zustand ist – keine losen Fliesen, keine Feuchtigkeit, einfach kompromisslose Bauqualität.

Ihre Highlights im Überblick:

- **Ca. 230 m² Wohnfläche** – vielseitig und individuell gestaltbar
- **Ca. 400 m² Nutzfläche** – perfekt für zusätzliche Möglichkeiten
- **9 geräumige Zimmer** – ideal für Familie, Homeoffice oder Praxis
- **Garten mit Pool** – Entspannung und Sommervergnügen inklusive
- **Alte Obstbäume und ein Nussbaum** – ein Paradies für Naturfreunde
- **Praktische Garage mit direktem Hauszugang**
- **Hervorragende Bauqualität** – nach 40 Jahren noch wie neu
- **Top-Anbindung** – nur 3 Minuten zur nächsten Busstation

Ruhige Lage – Ihr Rückzugsort in der Stadt

Dieses Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, ideal für alle, die Wert auf Erholung und Privatsphäre legen. Hier genießen Sie tagsüber wenig Verkehr und nachts absolute Ruhe – ein wahres Refugium abseits des hektischen Alltags.

Ein Garten, der begeistert

Der großzügige Garten ist ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen. Ein imposanter Nussbaum spendet wohltuenden Schatten, Obstbäume laden zur Ernte ein, und der Pool bietet an heißen Tagen eine willkommene Erfrischung. Ob Blumenbeete, ein Spielplatz oder eine stilvolle Lounge-Ecke am Wasser – hier verwirklichen Sie Ihre Träume.

Zu erwähnen ist, dass das Kellergeschoss fast vollständig über dem Grundniveau liegt und eigentlich wie ein Erdgeschoss wirkt. Es ist von West und Ost zugänglich, die Erstellung von Parkplätzen im Gartenbereich ist denkbar, was eine gewerbliche Nutzung erleichtern würde, z. B. eine Arztpraxis oder ein Büro.

Attraktive Lage in Graz

In einer zentralen, dennoch ruhigen Lage profitieren Sie von einer perfekten Mischung aus Infrastruktur und Natur. Die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diese Immobilie zur idealen Wahl für Familien, Pendler und alle, die das Leben in Graz schätzen.

Heizung

Die effektive Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird, kann relativ leicht auf umweltfreundlichere Brennstoffe umgerüstet werden. Eine Wärmepumpe, Sonnenenergie (große geeignete Dachflächen), Bioschnitzel sind denkbar. So ist das große Haus im Winter leicht auf angenehmer Temperatur zu halten und im Sommer bleibt es angenehm kühl - sicherlich auch wegen der optimalen Platzierung des Hauses im Gelände.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Dieses Haus ist ein wahres Schmuckstück – mit Platz für Ihre Ideen, einem idyllischen Garten und einem Pool, der jeden Sommer zum Highlight macht. Das Gebäude ist etwas untypisch für sein Alter, relativ kostengünstige, gezielte Veränderungen, könnten dem Haus einen neuen, zeitgemäßen Ausdruck verleihen. Es ist ein Haus, das gut ist, wie es ist, aber auch Spielraum bietet, zu Ihrem persönlichen Traumhaus zu werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Anwesen vorzustellen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap