

**Charmantes Einfamilienhaus in  
Bestlage-Rosenberg-Zusertalgasse 67, 8010 Graz**



**Objektnummer: 61079**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bertrand Kaufmann, BA**

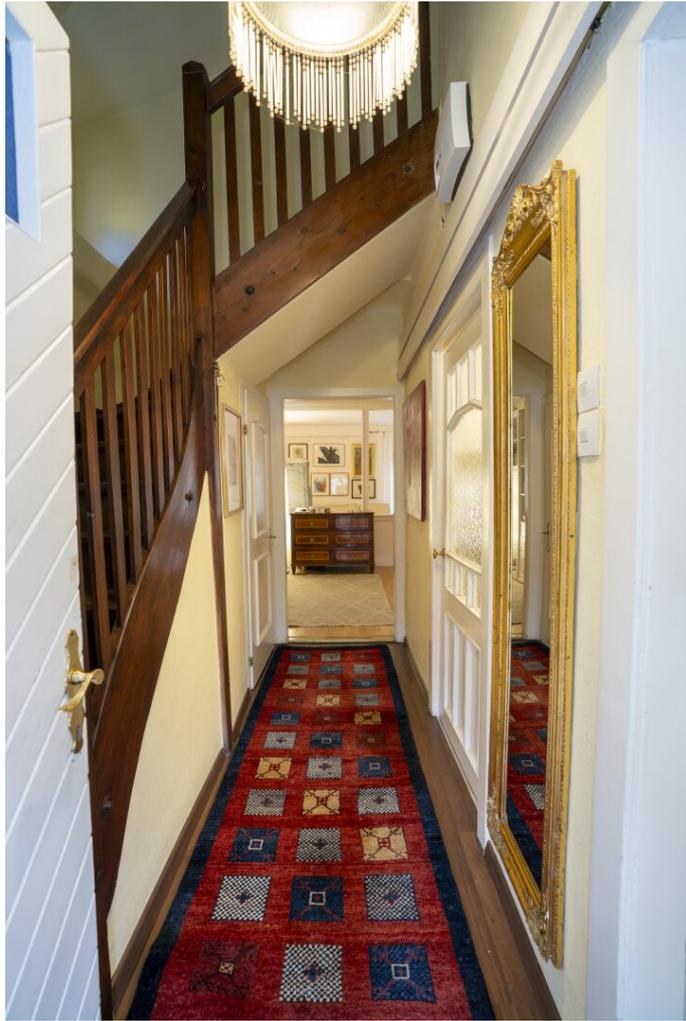
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Grinzinger Strasse 119  
1190 Wien

T +43 699 171 484 36

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













































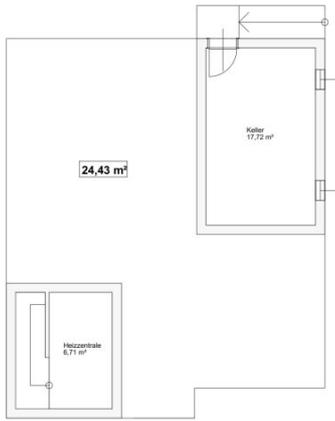




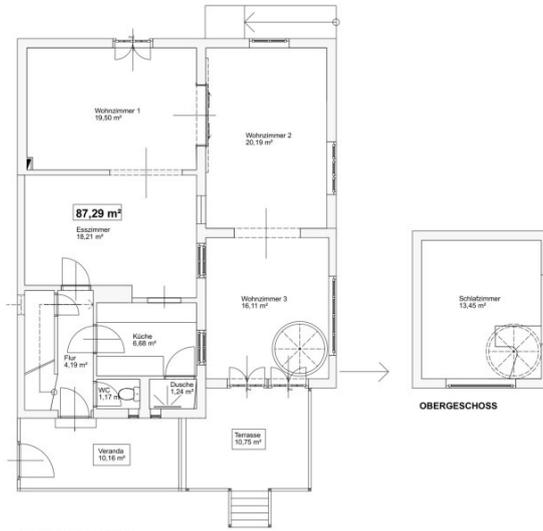








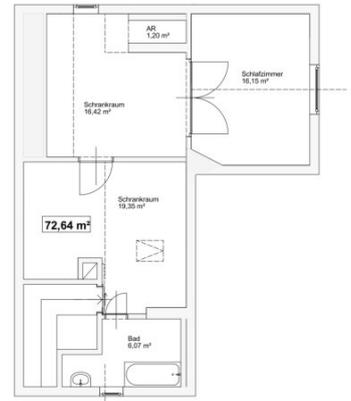
**KELLERGESCHOSS**



**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

In der besten und gefragtesten Lage von Graz, in der Zusertalgasse 67, präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus, das durch seinen klassischen Stil, den unverwechselbaren Charakter und eine herausragende Lage besticht. Das Haus, das auf eine lange Geschichte zurückblickt und mit etwa 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche reichlich Platz für eine kleine Familie bietet, die Wert auf Ruhe legt.

## Lage:

Die Zusertalgasse 67 liegt in einer der exklusivsten und ruhigsten Gegenden von Graz dem Rosenberg – ein bevorzugtes Wohngebiet, das für seine hohe Lebensqualität bekannt ist. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus Ruhe und Zentrumsnähe. Das Stadtzentrum von Graz ist gut erreichbar, was die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv macht. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Der nahe gelegene Grüngürtel und die malerischen Spazierwege machen diese Lage zu einer wahren Oase der Erholung in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

## Wohnfläche & Raumaufteilung:

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und beeindruckt durch seine lichtdurchflutete Zimmer:

- **Erdgeschoss:** Veranda, getrenntes WC, Küche, Dusche, Wohnzimmer, Zimmer, Schlafzimmer, Terrasse, Schlafzimmer im Turm (1.OG), unausgebauter Rohdachboden
- **Obergeschoss:** Badezimmer, Durchgangszimmer, Zimmer, Schlafzimmer

## Besonderheiten:

- **Garten:** Der Garten ist ein wahres Highlight des Hauses. Sehr gepflegte, kleine Anlage, eine idyllische Rückzugsmöglichkeit. Hier können Sie entspannen, Gartenarbeit betreiben oder den Tag auf der Terrasse genießen.
- **Charme & Charakter:** Das Haus wurde ca im Jahr 1930 erbaut und wurde 2001 durch einen Zubau erweitert. Es wurde laufend in Stand gehalten.
- **Renovierungsbedarf:** Während das Haus in vielen Bereichen sehr gut erhalten ist, besteht an einzelnen Stellen kleinerer Renovierungsbedarf, um das Gebäude an den

aktuellen Standard anzupassen und es nach den persönlichen Vorstellungen des Käufers zu gestalten.

### **Sonstiges:**

- Stellplätze: Vor dem Haus befinden sich ein Carport.
- Keller: Der Keller bietet zusätzliche Nutzfläche, ebenso der unausgebaute Rohdachboden.

### **Fazit:**

Dieses Einfamilienhaus in der Zusertalgasse 67 ist eine seltene Gelegenheit, in der wohl begehrtesten Lage von Graz zu leben. Es handelt sich hier um ein außergewöhnliches Objekt mit viel Potenzial, das eine einzigartige Wohnatmosphäre verspricht.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap