

Modernes Domizil mit sonniger Gartenoase in begehrter Lage!



Objektnummer: 8257/237

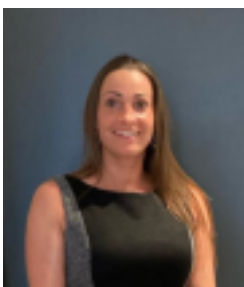
Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiesengasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2640 Enzenreith
Baujahr:	1985
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	211,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 68,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

W

WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





































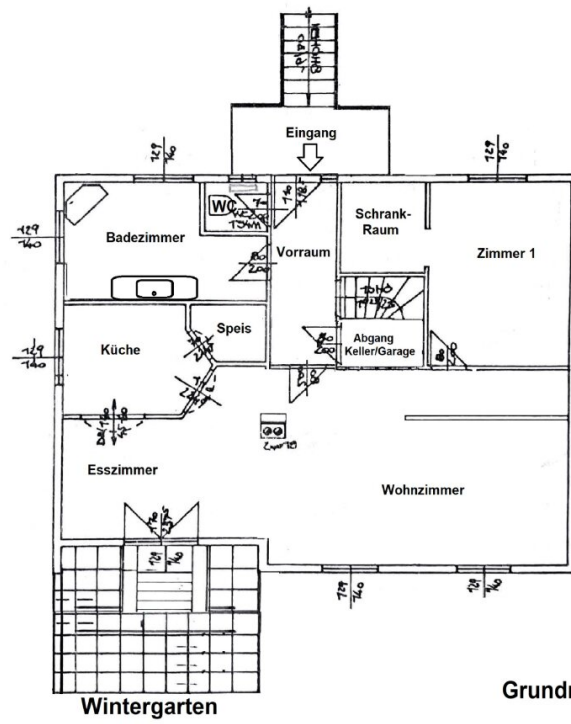




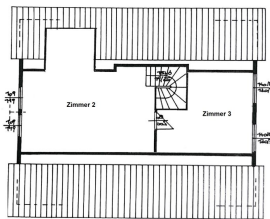




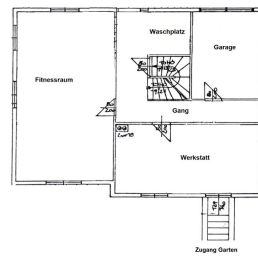




Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Obergeschoss



Grundriss-Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses modernisierte und gepflegte Haus, das sich nicht nur in einer beliebten Umgebung befindet, sondern auch allerhand zu bieten hat.

Die Liegenschaft umfasst rund 650 m², ist komplett eingezäunt und verfügt über einen gepflegten, durchdacht angelegten Garten, ein praktisches Gartenhaus sowie eine Garage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang – für höchsten Komfort.

Auf einer Wohnfläche von rund 130 m² und einem vollständig unterkellerten Bereich von ca. 80 m² wurde dieses Haus im Jahr 1985 liebevoll erbaut und im Laufe der Jahre kontinuierlich erneuert und modernisiert. Sie müssen nur noch die Koffer packen, einziehen und genießen!

Zu den wichtigsten Erneuerungen zählen die nachgerüstete Fassadendämmung und Holz-Alu Fenster im Jahr 2009 sowie zahlreiche Maßnahmen im Jahr 2023: der Pelletofen, Estrich, Böden, das Badezimmer und die Küche wurden erneuert. Auch der Außenbereich wurde 2023 liebevoll neugestaltet – mit einem guten grünen Daumen. So wurde unter anderem ein Terrakotta-Natursteinboden verlegt, der Wärme effizient absorbiert und auch im Sommer angenehm kühl bleibt. Der ebene Garten wurde zu einem kleinen Paradies: Die Wiese wurde neu angelegt, Pflanzen stimmig und facettenreich gesetzt – ein atmosphärisches Plätzchen zum Wohlfühlen und Genießen.

Das Haus ist hochwertig ausgestattet mit Holz-Alu-Fenstern inklusive Insektenschutz sowie einem dunkel gedeckten Bramac-Ziegeldach, das Langlebigkeit und Qualität garantiert.

Die Raumaufteilung umfasst im Erdgeschoss einen Vorraum, ein großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, ein separates WC, ein Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, einen herrlichen Wohnraum mit Durchreiche zur Küche sowie einen Wintergarten, der vor allem in der kalten Jahreszeit ein wohliges Plätzchen – gefühlt im Freien – bietet.

Im Obergeschoss befinden sich ein rund 40 m² großes Schlafzimmer sowie ein weiterer großzügiger Raum mit etwa 20 m².

Der Keller beherbergt die Garage mit direktem Zugang zum Haus, einen Fitnessraum, einen Lagerbereich und eine Werkstatt.

Obendrein wurde bei den Erneuerungen großer Wert auf Bequemlichkeit gelegt: Die Garage verfügt über ein elektrisch steuerbares Tor, der Garten über ein Bewässerungssystem, und der Pelletofen lässt sich komfortabel per App steuern

Ein perfektes Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Modernität und eine idyllische Lage legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap