

Angebotsverfahren: Architekten Eckreihenhaus in Eggenberg



Objektnummer: 961/35566

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	146,43 m ²
Heizwärmebedarf:	D 103,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.200,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130

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



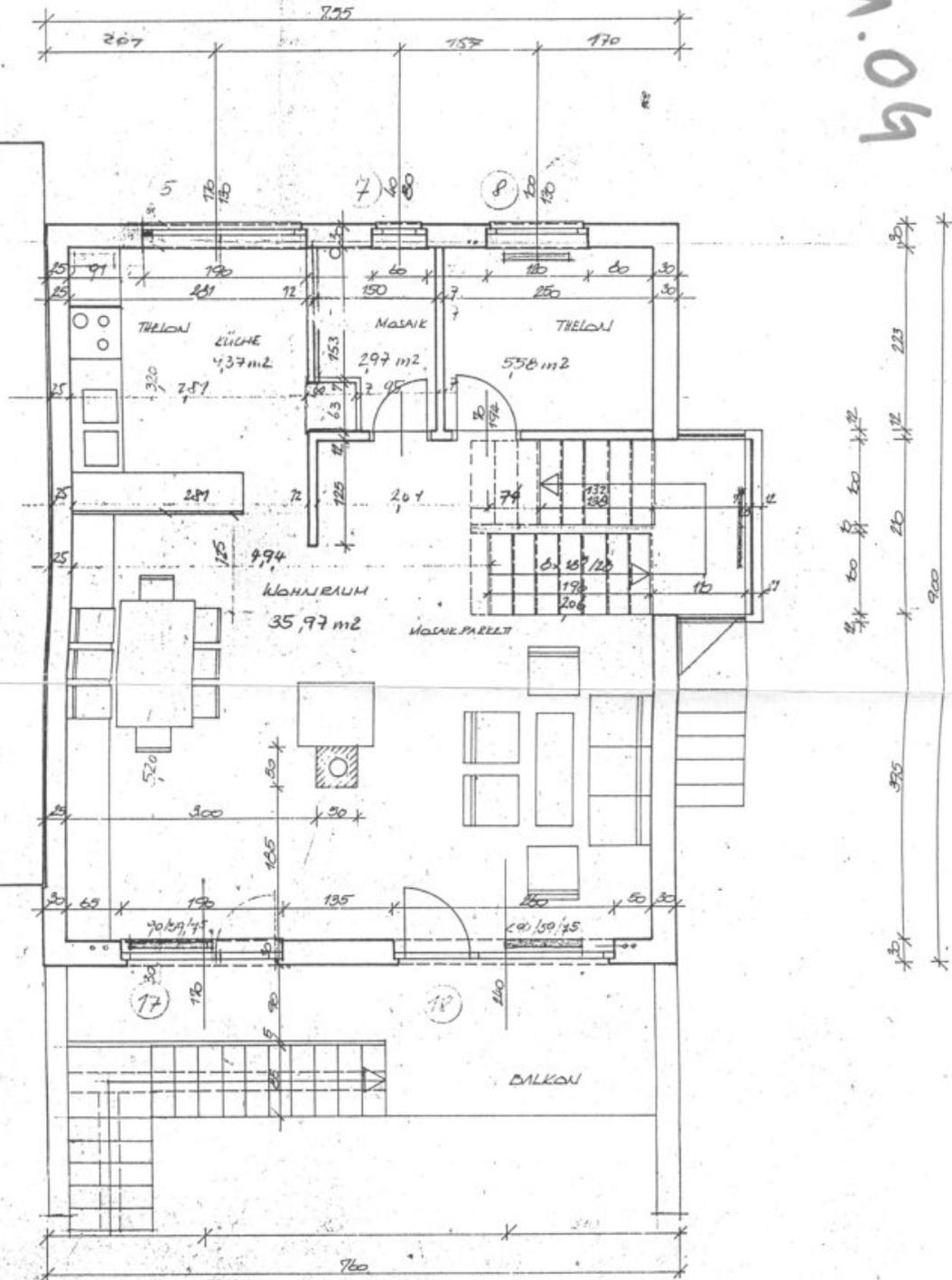












Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus im Herzen von Graz bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende **Nutzfläche von über 146 m²**, sondern auch ein einzigartiges Lebensgefühl, das Sie in jedem Winkel spüren werden.

Mit einem **Startpreis von € 450.000,--** in einem geschlossenen Angebotsverfahren eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, ein perfektes Familiennest oder einen ruhigen Rückzugsort für Paare zu ersteigern. Treten Sie ein und lassen Sie sich von der durchdachten Raumaufteilung, den liebevoll gewählten Materialien sowie dem gemütlichen Ambiente verzaubern.
Sofortkaufpreis € 620.000,--.

Die Immobilie besticht durch einen **wunderschön angelegten Garten mit kleinem Biotop**, der Ihnen nicht nur einen perfekten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet, sondern auch einen herrlichen Grünblick, der Sie mit der Natur verbindet. Genießen Sie die frische Luft, während Sie Ihren Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend auf Ihrer Terrasse genießen.

Das Innere des Hauses ist mit hochwertigen Fliesen und edlem Parkett ausgestattet, was nicht nur für eine ansprechende Optik sorgt, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Die **moderne Gas-Zentralheizung** garantiert Ihnen in den kalten Monaten wohlige Wärme. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker, der Ihnen viel Freude beim Kochen bereiten wird. Zudem sorgt der **offene Kamin im Wohnzimmer** für ein behagliches Wohngefühl.

Raumaufteilung:

EG: Eingangsbereich, Wohnraum mit Schwedenofen und Zugang zum Garten, Dusche, WC mit Waschraum, Stauraum und Garage.

1. OG: Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse, Küche, Abstellraum, Büro.

2. OG: 3 Schlafzimmer, Südbalkon, Bad mit Wanne, WC und Fenster.

Das Haus verfügt über eine eigene kleine **Wohneinheit bzw. Home-Office Einheit im Erdgeschoss** mit Dusche und WC sowie viel Stauraum. Von dem gemütlichen Zimmer mit Schwedenofen im Erdgeschoss gelangen Sie direkt in den zauberhaften Garten mit schönem Grünbestand. Im 1. OG befindet sich das **großzügige offene Wohn-Ess-Zimmer mit**

Küche und Zugang auf die helle Süd-Terrasse mit Balkon und Treppe in den Garten. Zudem befindet sich ein Technik- bzw. Abstellraum sowie ein kleines Büro in diesem Hauptgeschoss. Einen Stock höher befinden sich die **drei Schlafzimmer**, wovon zwei Schlafzimmer einen Zugang zum sonnigen **Südbalkon** haben. Das Badezimmer selbst verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt, sowie über eine Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Die gesamte Immobilie verfügt über **Vollholzfenster mit Doppelverglasung** und teils Außenbalken zur Verdunkelung.

Das Haus hat ein angebautes **Carport** und eine im Erdgeschoss liegende **Garage**. Die Garage wird von den Eigentümern derzeit als vom Vorraum begehbarer Stauraum genutzt. Ein weiteres Auto kann man vor der Garage am Grund parken. Gästeparkplätze sind in der Nähe verfügbar. Letzte umfassende Sanierung wurde von den jetzigen Eigentümerin im Jahr 2005 durchgeführt (Dach, Fassade, Fester, eigene Gastherme).

Die Lage könnte nicht besser sein. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – die Straßenbahn bringt Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt und die direkte Anbindung an das Radnetz ist ein weiterer Pluspunkt für die Lage.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. Es ist ein Ort des Lebens, des Lachens und der Erinnerungen, die Sie hier mit Ihren Lieben schaffen können. Die ruhige, locker angelegte Siedlung mit nur 28 Wohneinheiten wird über eine ruhige Wohnstraße erschlossen (attraktiv für Familien mit Kleinkindern).

Nutzen Sie die Gelegenheit und machen Sie diesen Traum wahr! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie, Ihrer tollen Architektur und Ihrem sonnendurchflutetem Wesen begeistern.

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.