

## Großzügiges Einfamilienhaus in schönem Landhausstil in Graz Nähe Steinbergstraße!



Objektnummer: 961/35647

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
<b>Nutzfläche:</b>	217,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

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



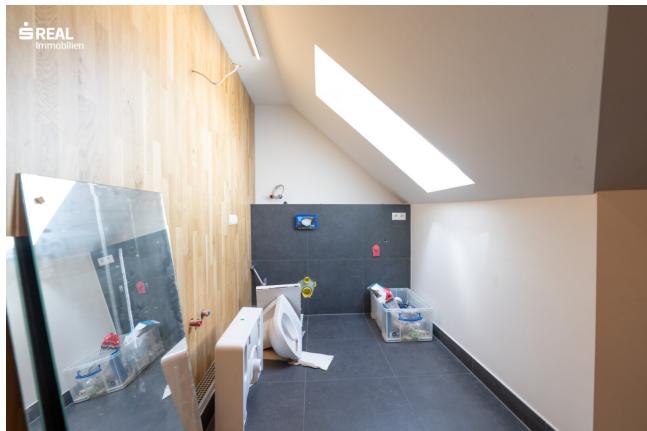
Mitglied des  
immobilienring.at

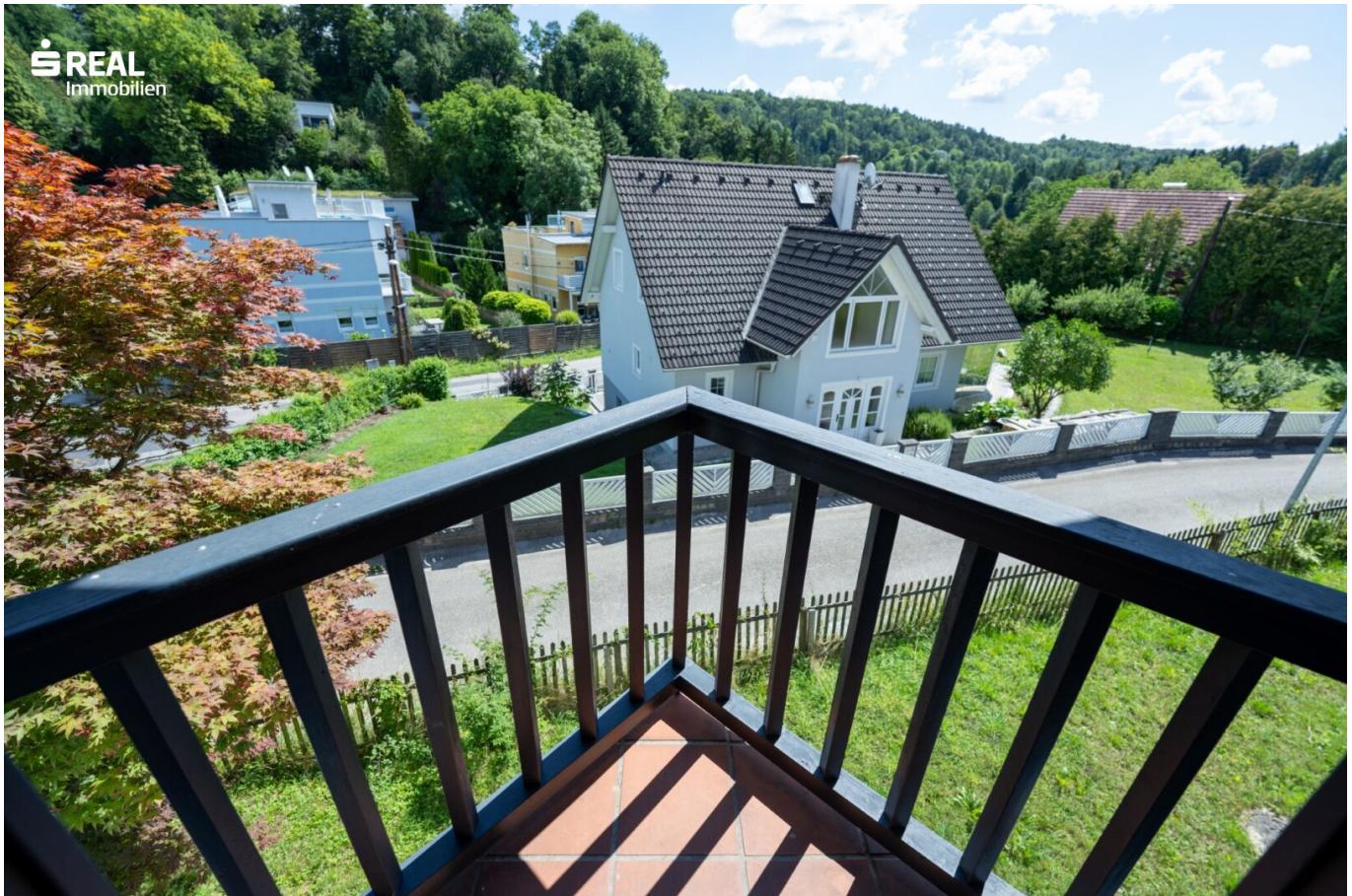
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







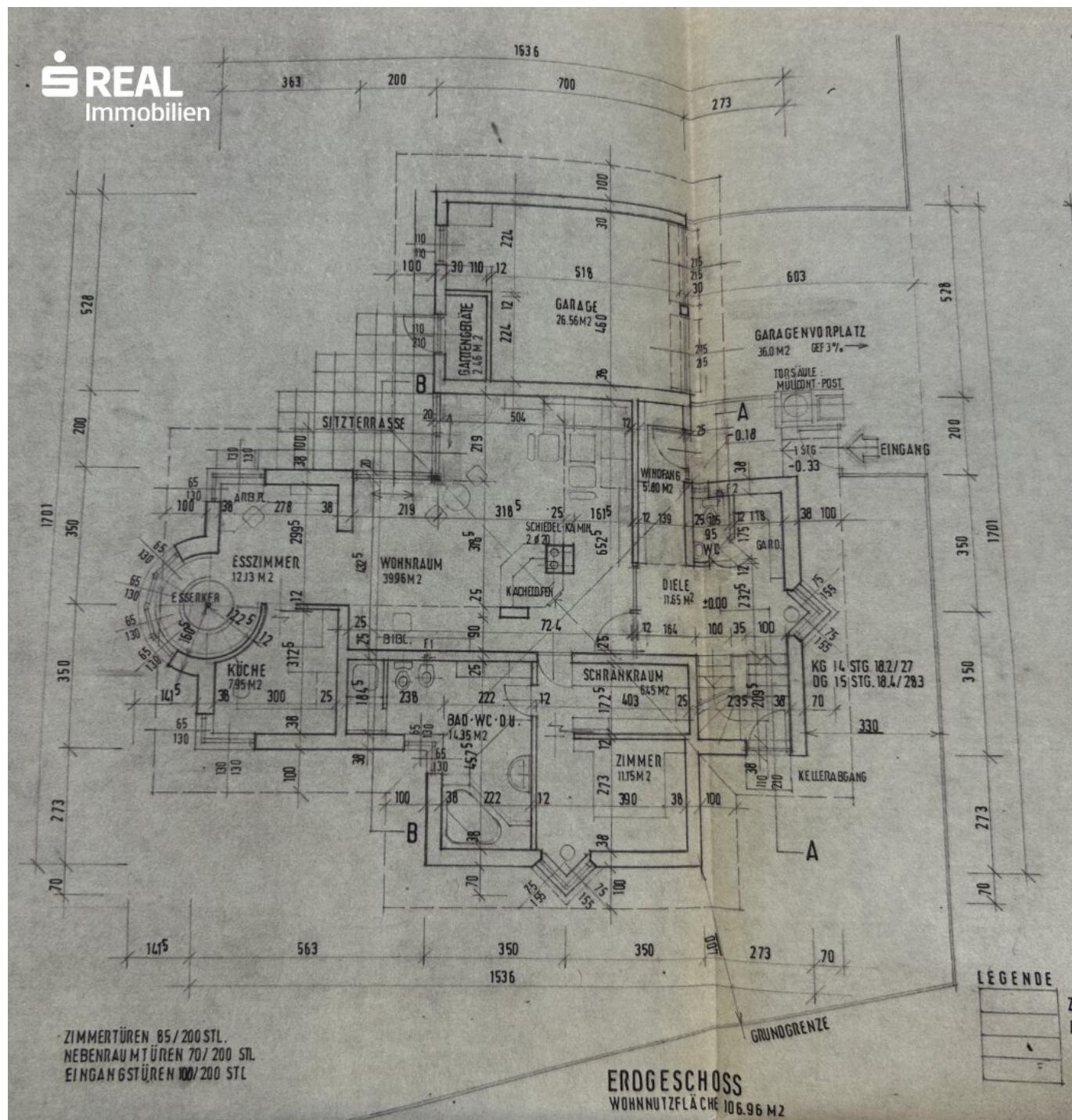


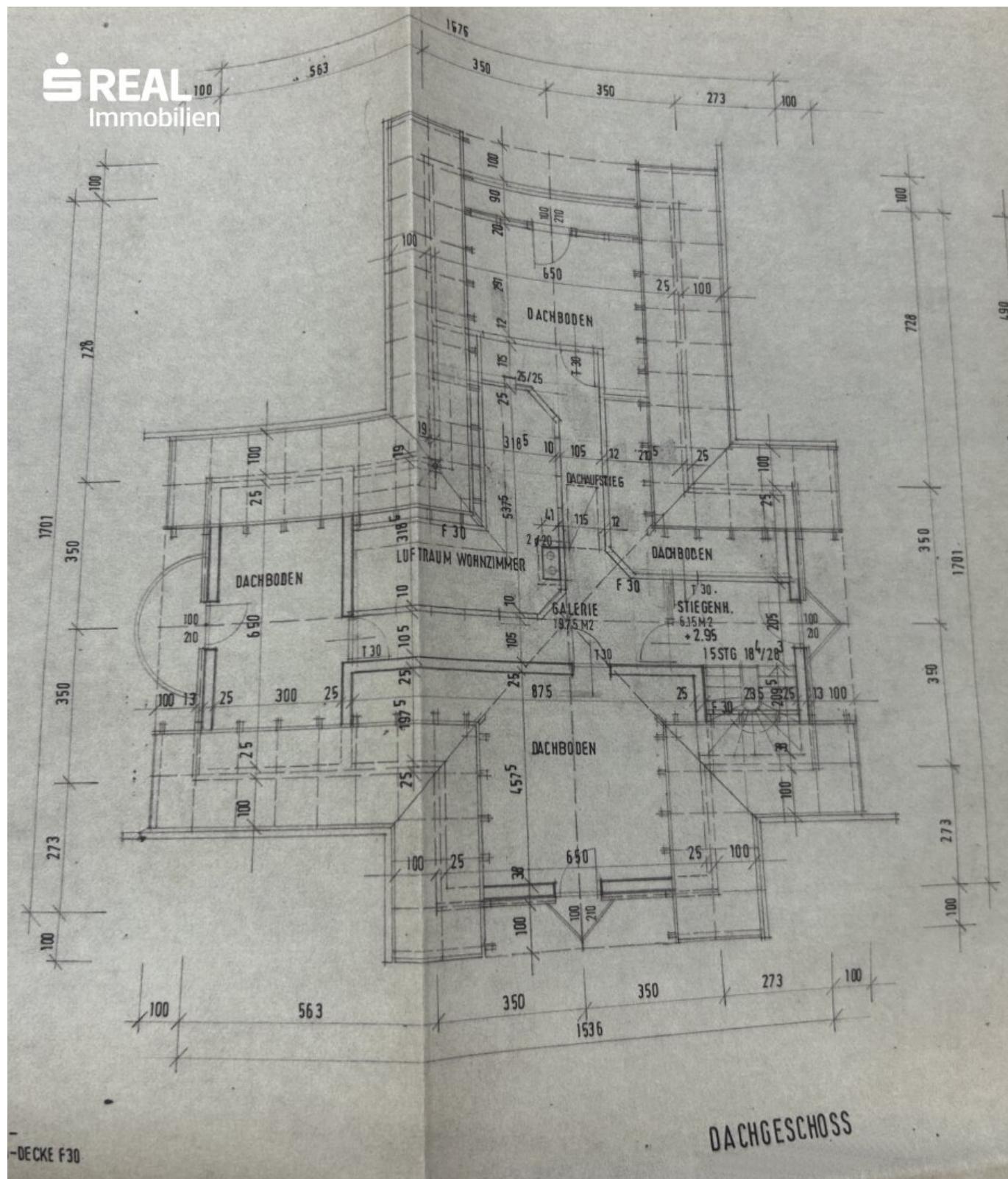


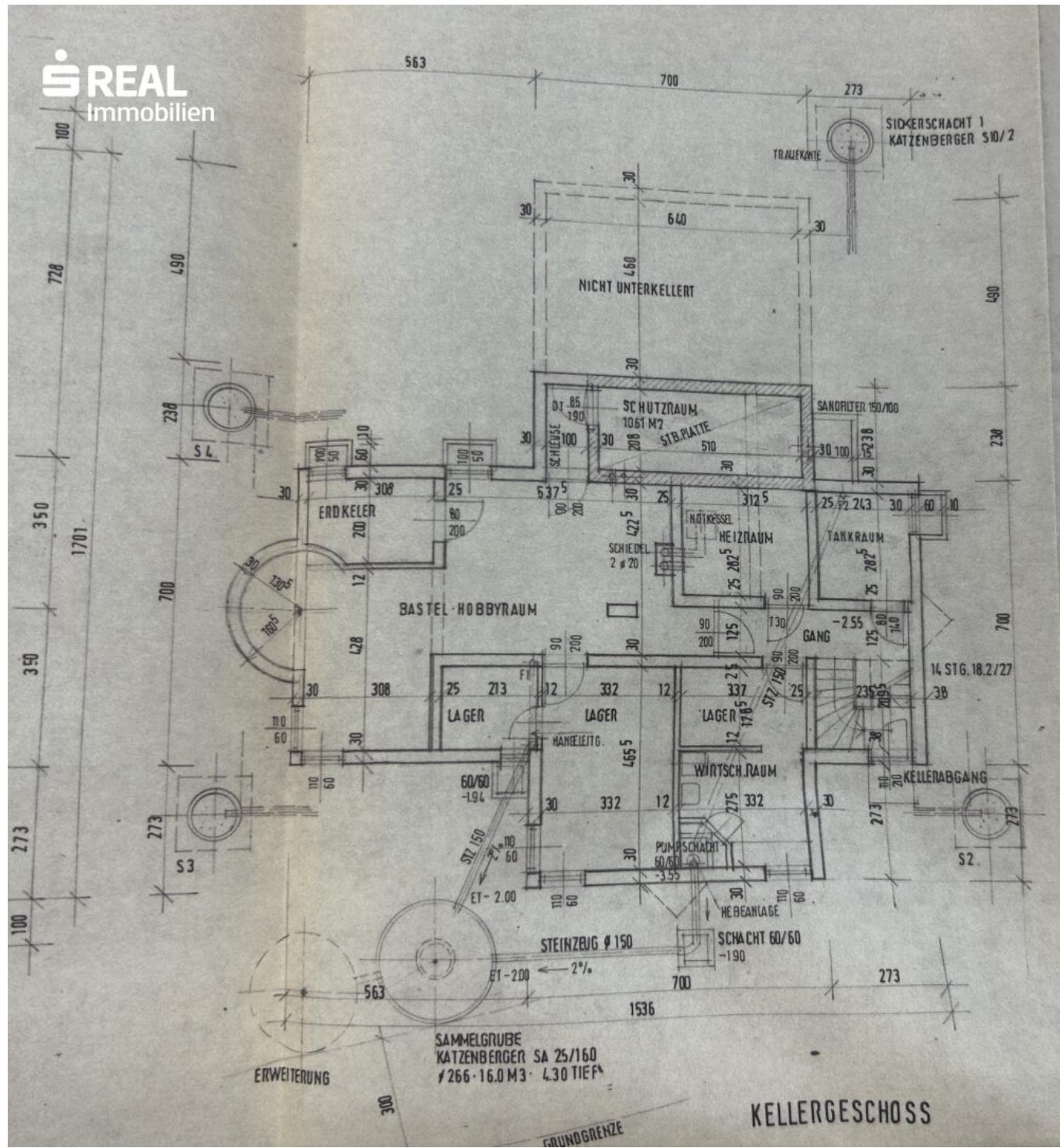












## Objektbeschreibung

[HIER geht es zum Video!](#)

Schnell in der Stadt und trotzdem ruhig in naturnahem Umfeld präsentiert sich dieses 1986 in Ziegelmassivbauweise errichtete und sanierte (kleinere kosmetische Arbeiten sind aber einzuplanen) Haus im Landhausstil! Großzügige Fensterflächen (Holzfenster mit 2-Scheibenisolierverglasung) garantieren viel Tageslicht in einem atemberaubenden Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen und Galerie!

Der Zugang zur davorliegenden Terrasse (schöne Stainzerplatten) erfolgt über Holzscharfbretter und bietet einen romantischen Außenbereich.

Die Grundstücksgröße beträgt 755 m<sup>2</sup>. (Das davorliegende Nachbargrundstück mit 810 m<sup>2</sup> kann ebenfalls dazu erworben werden. Der "Kombipreis" beträgt dann € 860.000,--.)

Im charmanten Dachgeschoss bieten 3 Schlafzimmer und 1 Bad mit WC Platz für mehrere Familienmitglieder. Das Haus ist vollunterkellert und bietet daher auch die Möglichkeit zum Basteln und Werken oder zur Erholung im eigenen Haus (Sauna).

Ihr Auto können Sie in der hauseigenen Garage oder auf dem großzügigen Vorplatz direkt vor dem Hauseingang parken.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (im Erdgeschoss über Fußbodenheizung) und im Dachgeschoss teilweise mittels Strom.

### Raumprogramm:

**Erdgeschoss - WNFI. ca. 106 m<sup>2</sup>:** Flur, Gäste-WC, Schlafzimmer mit Schrankraum, Bad mit Dusche + Eckbadewanne u. WC, großes Wohnzimmer mit Galerie und Kachelofen, Küche und schöner Sitzbereich im Erker

**Dachgeschoss-Fläche ausgebaut ca.111 m<sup>2</sup>:** Galerie, 1 Schlafzimmer mit WC, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche u. WC

**Keller-Fläche ca. 115 m<sup>2</sup>:** Hobbyraum, Sauna mit Nasszelle, div. Lagerräume

Laufende Kosten für Kanal, Müll u. Grundsteuer werden vom Eigentümer mit ca. € 220,-- pro Quartal angegeben.

Wasser, Strom, Rauchfangkehrer und Versicherungen nicht enthalten.

Der Heizölverbrauch wird pro Jahr mit ca. 3500 Litern angegeben.



**Das Wohnhaus ist ab sofort bezugsfähig!**

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

**ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN**



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN