

**Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung und
wunderschönen, großem Garten in Raaba-Grambach**



Objektnummer: 7775/194

**Eine Immobilie von Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin
Schwarz**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Nabl-Weg 3
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8074 Raaba-Grambach
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,56 m ²
Nutzfläche:	348,29 m ²
Gesamtfläche:	1.155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	76,59 m ²
Heizwärmebedarf:	E 193,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 2,47
Kaufpreis:	420.000,00 €

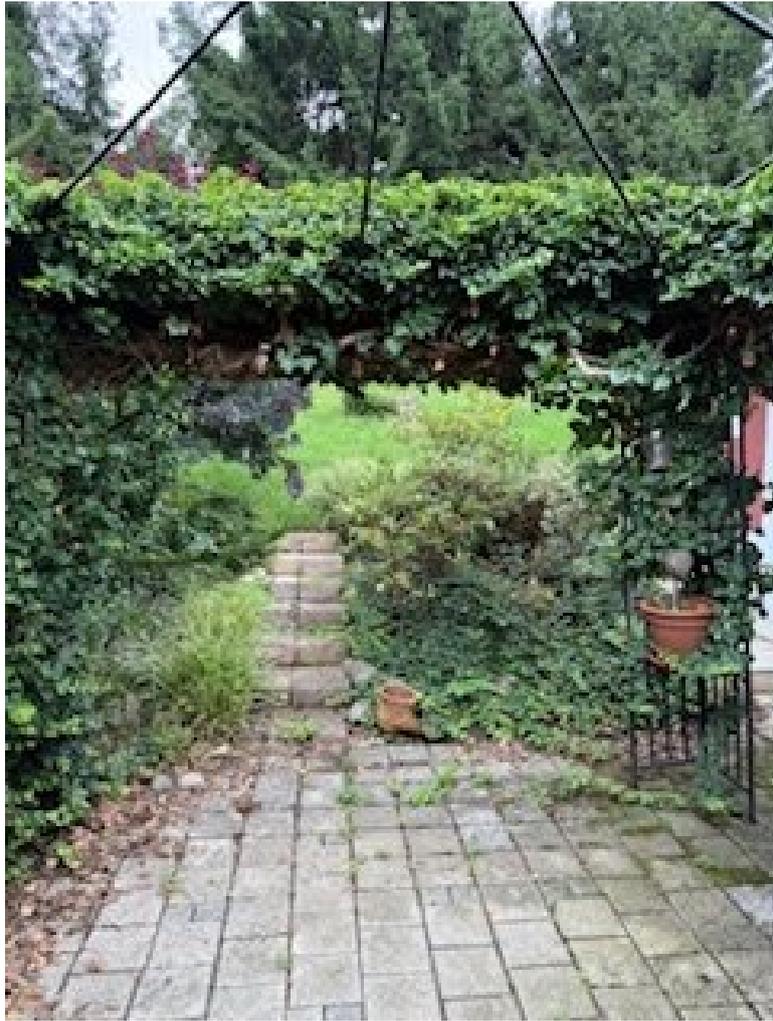
Ihr Ansprechpartner

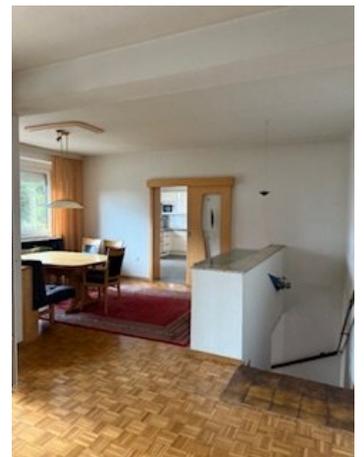
Barbara Schwarz

Schwarz & Schwarz Immobilien, Inhaber Albin Schwarz
Hofgasse 8 / II
8010 Graz

T +43 316 82 89 74
H +43 664 306 28 58

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





























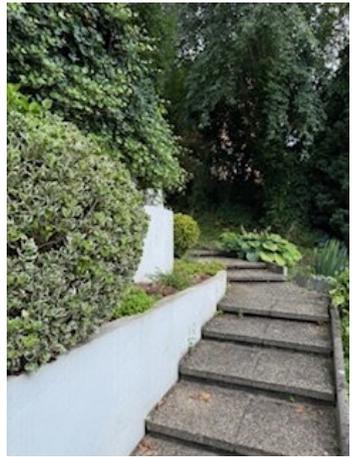














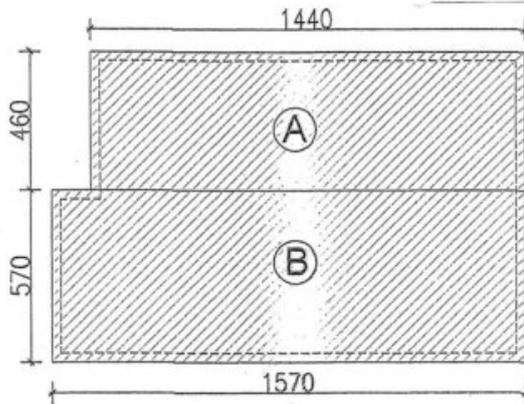








BGF-Kellergeschoss
M= 1:200



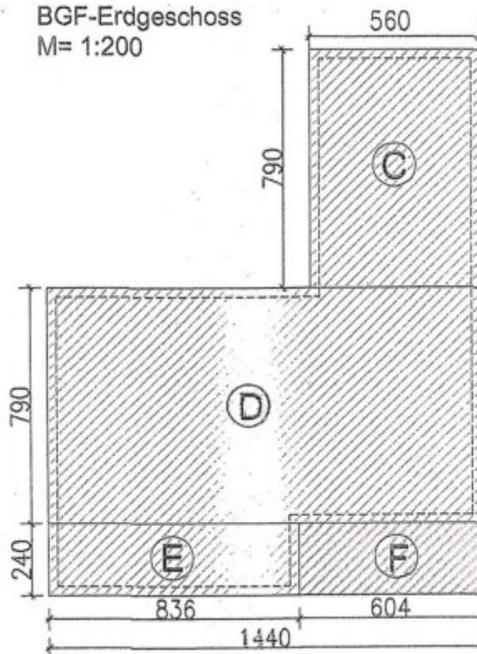
Bruttogeschosßfläche:
Außenkante AW EG + KG

A: $14,40 \times 4,60 = 66,24\text{m}^2$; KG Bestand
 B: $15,70 \times 5,70 = 89,49\text{m}^2$; KG Bestand
 C: $7,90 \times 5,60 = 44,24\text{m}^2$; EG Bestand
 D: $14,40 \times 7,90 = 113,76\text{m}^2$ EG Bestand
 E: $8,36 \times 2,40 = 20,06\text{m}^2$; EG Bestand
 F: $6,04 \times 2,40 = 14,50\text{m}^2$; EG NEU

Gesamtfläche EG Bestand: $178,06\text{m}^2$
 Gesamtfläche EG NEU: $14,50\text{m}^2$
 Gesamtfläche KG Bestand: $155,73\text{m}^2$

Gesamtfläche Bestand: $333,79\text{m}^2 + 14,50\text{m}^2$

BGF-Erdgeschoss
M= 1:200



BGF-Berechnung lt. §1. +30cm f. Dicht

Grundstücksfl. lt. Grundbuch: 1155m^2

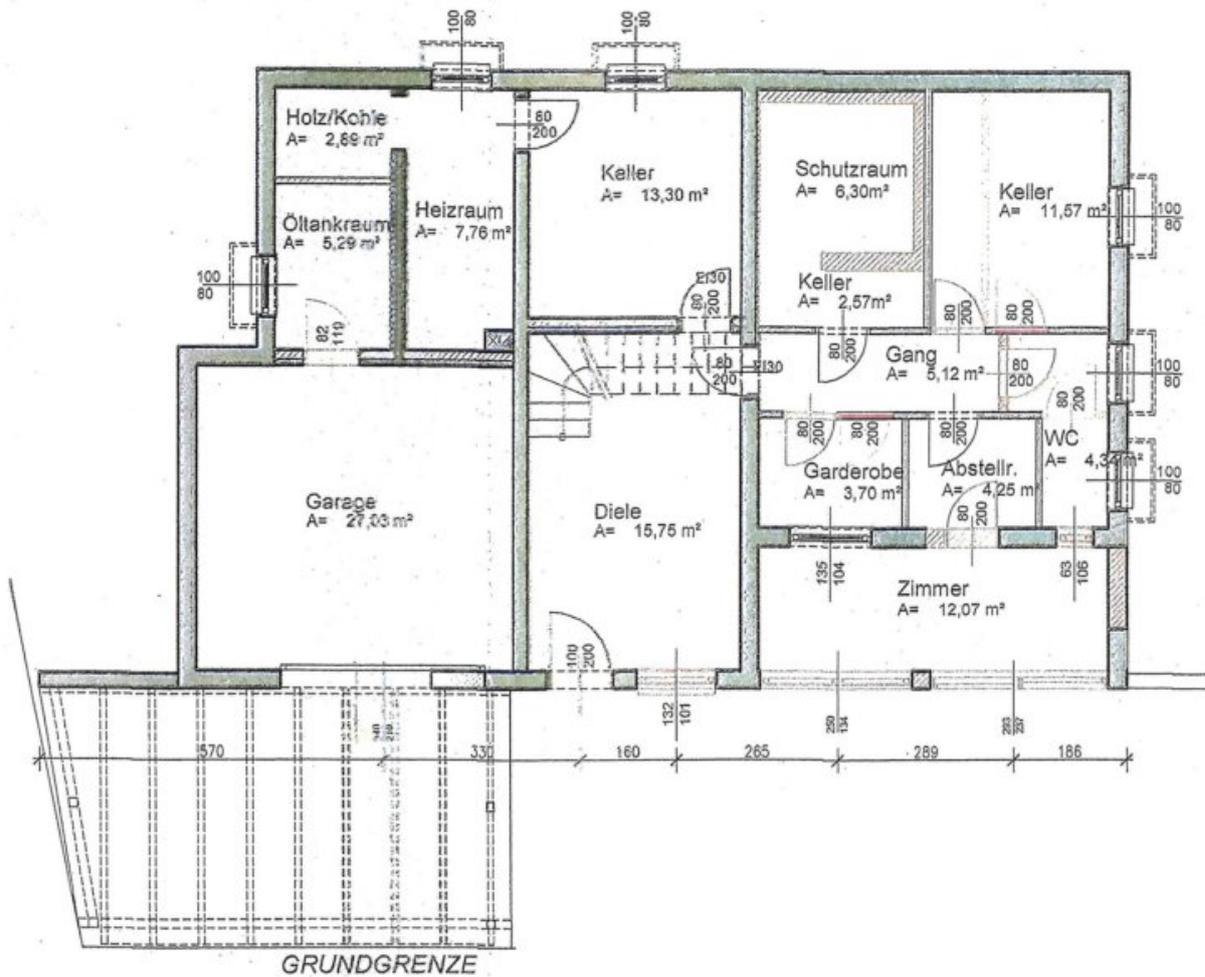
Dichte : $192,56 / 1155 = 0,17$

BGF-Berechnung Außenk. AW f. Bebau

Bebauungsgrad: $192,56 / 1155 = 0,17$

Grundriss Keller

M = 1:100



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192,56 m², inklusive einer kleinen Einlegerwohnung im Kellergeschoss mit ca. 45,23 m², präsentiert sich als echter **Rohdiamant** mit viel Potential. Das Objekt steht auf einem weitläufigen Grundstück von 1.155 m², das eine Gesamtfläche von 348,29 m² in Anspruch nimmt.

Der charmante Charakter des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums durch einen möglichen Ausbau des Dachbodens, der zusätzlich ca. 40 m² an Wohn- oder Nutzfläche schaffen kann.

BETRIEBSKOSTEN: alle drei Monate, € 260,00 Gemeindeabgabe,

derzeit monatlich: € 20,00 Wasser, € 60,00 Strom und € 80,00 für die Haushalt Versicherung

Beschreibung des Hauses & Raumaufteilung

Die Zufahrt erfolgt über die Josef-Krainer-Straße. Vor dem Haus befinden sich eine Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor, die Platz für 1–2 Fahrzeuge bietet, sowie ein Carport nebenan mit Stellplätzen für zwei weitere Autos.

Vom Carport und der Garage aus führt ein Weg durch den liebevoll gestalteten Garten zum Haupteingang, der in die Diele mündet. Von hier aus gelangt man in den oberen Wohnbereich, wo sich die Küche, der großzügige Wohnraum, die Schlafzimmer sowie das Badezimmer befinden.

- **Wohnbereich:** Großzügig und einladend, ausgestattet mit stilvollen Kachelöfen, die an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgen.
- **Küche:** Neu eingebaut im Jahr 2017, inklusive moderner Elektrogeräte (ausgenommen Kühlschrank), mit angrenzender Speisekammer/Abstellraum.
- **Schlafräume:** Zwei Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer bieten viel Platz und Komfort.
- **Sanitärräume:** Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC mit Waschbecken sorgen für eine praktische Raumaufteilung.

- **Vorraum:** Hell und freundlich, empfängt Bewohner und Gäste.

Einlegerwohnung im Kellergeschoss

Der untere Bereich des Hauses beherbergt eine separate Einlegerwohnung mit:

- 1 Zimmer (ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- Bad/WC
- Kleine Küche
- Vorraum

Diese Wohnung ist ideal für die Vermietung, als Gästeapartment oder für ein Familienmitglied, das Privatsphäre schätzt.

Vorteile der Einlegerwohnung:

- Zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung
- Flexibler Nutzungsbereich (Home-Office, Gästezimmer, Atelier)
- Unabhängiger Wohnbereich mit eigener Ausstattung
- Perfekt für Mehrgenerationenwohnen

Terrassen & Garten – Das grüne Herz des Hauses

Das Haus verfügt über drei wunderschöne Terrassen, die sich auf unterschiedliche Seiten und Ebenen verteilen:

2. **Terrasse über der Garage/Carport:** Von der Küche aus begehbar, bietet diese Terrasse einen idealen Platz zum Frühstücken oder für gesellige Stunden im Freien – geschützt und doch sonnig.
4. **Terrasse neben dem Wohnraum und Wintergarten:** Auf der rechten Hausseite Richtung Osten gelegen, lädt sie zum entspannten Verweilen ein und fängt die Morgensonne ein.
6. **Terrasse im hinteren Bereich des Hauses:** Über den Wohnbereich erreichbar, öffnet

sich hier der Blick in den großzügigen Garten.

Der Garten selbst ist eine wahre Oase der Ruhe und Schönheit. Mit seiner leichten Hanglage ist er liebevoll mit einer Vielzahl von Sträuchern, Blumen und Bäumen gestaltet. Die bepflanzten Bereiche schaffen ein idyllisches, naturnahes Ambiente, das zum Verweilen, Spielen oder einfach zum Abschalten einlädt.

Die Terrassen sind mit hochwertigen Platten ausgelegt und bieten viel Platz für gemütliche Sitzgruppen, Lounges oder eine Grill-Ecke. Hier findet man einen perfekten Rückzugsort inmitten der Natur – ideal für Familienfeste, entspannte Sommerabende oder als Ruhezone nach einem langen Arbeitstag.

Technische Ausstattung & Besonderheiten

- **Fenster:** Komplett erneuert in 2012/2013, mit verbesserter Dämmung und Wohnkomfort.
- **Heizung:** Aktuell Ölheizung mit Öltank hinter der Garage, umrüstbar auf Pellets oder Hackschnitzel.
- **Alternative Energien:** Optimal ausgerichtete Dachflächen für Photovoltaik oder Solarpaneele, Luftwärmepumpe im hinteren Bereich möglich.
- **Insektenschutzgitter:** Im hinteren Bereich (Schlafräumen) der Liegenschaft vorhanden.
- **Elektrische Rollos:** im Wintergarten
- **Garage & Carport:** Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor (Platz für 1–2 Autos), Carport für zwei weitere Fahrzeuge.

Zusätzliche Möglichkeiten

- Ausbau des Dachbodens mit ca. 40 m² zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche
- **Objektbeschreibung**

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192,56 m², inklusive einer kleinen Einlegerwohnung im Kellergeschoss mit ca. 45,23 m², präsentiert sich als echter **Rohdiamant** mit viel Potential. Das Objekt, das eine Gesamtfläche von 348,29 m² in Anspruch nimmt, steht auf einem weitläufigen Grundstück von 1.155 m²,

Der charmante Charakter des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums durch einen möglichen Ausbau des Dachbodens, der zusätzlich ca. 40 m² an Wohn- oder Nutzfläche schaffen kann.

Beschreibung des Hauses & Raumaufteilung

Die Zufahrt erfolgt über die Josef-Krainer-Straße. Im Haus befinden sich eine Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor, die Platz für 1–2 Fahrzeuge bietet, sowie ein vorgelagertes Carport mit Stellplätzen für zwei weitere Autos.

Vom Carport und der Garage aus führt ein Weg durch den liebevoll gestalteten Garten zum Haupteingang, der in die Diele mündet. Von hier aus gelangt man in die Kellerräume, die Einlegerwohnung sowie den oberen Wohnbereich, wo sich die Küche, der großzügige, offene Wohn-Essraum, die Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit separaten WC befinden.

Wohnbereich: Großzügig, offen, hell und einladend, ausgestattet mit einem stilvollen Kachelofen, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Der anschließende Wintergarten sorgt für weiteren Wohnraum, lädt zum Verweilen ein und bietet in den Wintermonaten genügend Platz für temperaturempfindliche Pflanzen.

Küche: Neu eingebaut im Jahr 2017, inklusive moderner Elektrogeräte (ausgenommen Kühlschrank), mit angrenzendem großen Abstellraum inklusive Anschluss für eine Waschmaschine.

Schlafräume: Zwei Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer bieten viel Platz und Komfort.

Sanitärräume: Badezimmer inklusive 2 Waschbecken und Badewanne und ein separates WC mit Waschbecken sorgen für eine praktische Raumaufteilung.

Vorraum: Hell und freundlich, empfängt Bewohner und Gäste und kann z.B. als Büro genutzt werden.

Einlegerwohnung im Kellergeschoss

Der untere Bereich des Hauses beherbergt eine separate Einlegerwohnung mit:

- 1 Zimmer (ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- Bad/WC
- Kleine Küche
- Vorraum
- Zugang zu großem Wintergarten inklusive Whirlpool

-

Diese Wohnung ist ideal für die Vermietung, als Gästearpartment oder für ein Familienmitglied, das Privatsphäre schätzt.

Vorteile der Einlegerwohnung:

- Zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung
- Flexibler Nutzungsbereich (Home-Office, Gästezimmer, Atelier)
- Unabhängiger Wohnbereich mit eigener Ausstattung

- Perfekt für Mehrgenerationenwohnen
- **Fenster:** Komplett erneuert in 2012/2013, mit Dreifachverglasung für verbesserte Dämmung und Wohnkomfort.
- **Heizung:** Aktuell Ölzentralheizung mit Öltank hinter der Garage, umrüstbar auf Pellets oder Hackschnitzel.
- **Alternative Energien:** Optimal ausgerichtete Dachflächen für Photovoltaik oder Solarpaneele, Luftwärmepumpe im hinteren Bereich des Hauses möglich.
- **Insektenschutzgitter:** Bei sämtlichen Fenstern im hinteren Bereich der Liegenschaft vorhanden.
- **Elektrische Rollos:** Die großen Schiebefenster im Wintergarten verfügen über elektrische Rollos, die für angenehme Licht- und Sichtregulierung sorgen und im Sommer zur Beschattung dienen. Weiters verfügt die Zugangstür zur Terrasse im hinteren Teil des Hauses über ein elektrisches Rollo, was dem Einbruchschutz bei Abwesenheit dient.
- **Garage & Carport:** Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor (Platz für 1–2 Autos), vorgelagertes Carport für zwei weitere Fahrzeuge.
- **Zusätzliche Möglichkeiten**
 - Ausbau des Dachbodens mit mindestens 40 m² zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche
 - Errichtung eines Pools im großzügigen Garten, der zum Träumen und Erholen einlädt

- **Fazit**

Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges und vielseitiges Zuhause in einer beliebten Wohnlage zu erwerben. Mit seinen zahlreichen Terrassen, dem herrlichen Garten und dem Ausbaupotenzial ist es ideal für Familien, Heimwerker und alle, die einen individuellen Wohnraum verwirklichen möchten.

Das Grundstück vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu Graz und schafft somit eine perfekte Kombination aus Erholung und Lebensqualität.

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 192,56 m², inklusive einer kleinen Einlegerwohnung im Kellergeschoss mit ca. 45,23 m², präsentiert sich als echter **Rohdiamant** mit viel Potential. Das Objekt, das eine Gesamtfläche von 348,29 m² in Anspruch nimmt, steht auf einem weitläufigen Grundstück von 1.155 m²,

Der charmante Charakter des Hauses bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Erweiterung. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums durch einen möglichen Ausbau des Dachbodens, der zusätzlich ca. 40 m² an Wohn- oder Nutzfläche schaffen kann.

Beschreibung des Hauses & Raumaufteilung

Die Zufahrt erfolgt über die Josef-Krainer-Straße. Im Haus befinden sich eine Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor, die Platz für 1–2 Fahrzeuge bietet, sowie ein vorgelagertes Carport mit Stellplätzen für zwei weitere Autos.

Vom Carport und der Garage aus führt ein Weg durch den liebevoll gestalteten Garten zum Haupteingang, der in die Diele mündet. Von hier aus gelangt man in die Kellerräume, die Einlegerwohnung sowie den oberen Wohnbereich, wo sich die Küche, der großzügige, offene Wohn-Essraum, die Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit separaten WC befinden.

Wohnbereich: Großzügig, offen, hell und einladend, ausgestattet mit einem stilvollen Kachelofen, der an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Der anschließende Wintergarten sorgt für weiteren Wohnraum, lädt zum Verweilen ein und bietet in den Wintermonaten genügend Platz für temperaturempfindliche Pflanzen.

Küche: Neu eingebaut im Jahr 2017, inklusive moderner Elektrogeräte (ausgenommen Kühlschrank), mit angrenzendem großen Abstellraum inklusive Anschluss für eine Waschmaschine.

Schlafräume: Zwei Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer bieten viel Platz und Komfort.

Sanitärräume: Badezimmer inklusive 2 Waschbecken und Badewanne und ein separates WC mit Waschbecken sorgen für eine praktische Raumaufteilung.

Vorraum: Hell und freundlich, empfängt Bewohner und Gäste und kann z.B. als Büro genutzt werden.

Einlegerwohnung im Kellergeschoss

Der untere Bereich des Hauses beherbergt eine separate Einlegerwohnung mit:

- 1 Zimmer (ideal als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- Bad/WC
- Kleine Küche
- Vorraum
- Zugang zu großem Wintergarten inklusive Whirlpool
-

Diese Wohnung ist ideal für die Vermietung, als Gästeapartment oder für ein Familienmitglied, das Privatsphäre schätzt.

Vorteile der Einlegerwohnung:

- Zusätzliche Einkommensquelle durch Vermietung
- Flexibler Nutzungsbereich (Home-Office, Gästezimmer, Atelier)
- Unabhängiger Wohnbereich mit eigener Ausstattung
- Perfekt für Mehrgenerationenwohnen
- **Fenster:** Komplett erneuert in 2012/2013, mit Dreifachverglasung für verbesserte Dämmung und Wohnkomfort.
- **Heizung:** Aktuell Ölzentralheizung mit Öltank hinter der Garage, umrüstbar auf Pellets oder Hackschnitzel.
- **Alternative Energien:** Optimal ausgerichtete Dachflächen für Photovoltaik oder Solarpaneele, Luftwärmepumpe im hinteren Bereich des Hauses möglich.
- **Insektenschutzgitter:** Bei sämtlichen Fenstern im hinteren Bereich der Liegenschaft vorhanden.
- **Elektrische Rollos:** Die großen Schiebefenster im hinteren Schlafbereich Wintergarten verfügen über elektrische Rollos, die für angenehme Licht- und Sichtregulierung sorgen und im Sommer zur Beschattung dienen. Weiters verfügt die Zugangstür zur Terrasse im hinteren Teil des Hauses über ein elektrisches Rollo, was dem Einbruchschutz bei Abwesenheit dient.
- **Garage & Carport:** Garage mit hochwertigem Hörmann-Tor (Platz für 1–2 Autos), vorgelagertes Carport für zwei weitere Fahrzeuge.

- **Zusätzliche Möglichkeiten**

- Ausbau des Dachbodens mit mindestens 40 m² zusätzlicher Wohn- oder Nutzfläche
- Errichtung eines Pools im großzügigen Garten, der zum Träumen und Erholen einlädt

- **Fazit**

Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges und vielseitiges Zuhause in einer beliebten Wohnlage zu erwerben. Mit seinen zahlreichen Terrassen, dem herrlichen Garten und dem Ausbaupotenzial ist es ideal für Familien, Heimwerker und alle, die einen individuellen Wohnraum verwirklichen möchten.

Das Grundstück vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu Graz und schafft somit eine perfekte Kombination aus Erholung und Lebensqualität.

Terrassen & Garten – Das grüne Herz des Hauses

Das Haus verfügt über drei wunderschöne Terrassen, die sich auf unterschiedliche Seiten und Ebenen verteilen:

1. **Terrasse über der Garage/Carport:** Von der Küche aus begehbar, bietet diese Terrasse einen idealen Platz zum Frühstücken oder für gesellige Stunden im Freien – geschützt und doch sonnig.

2. **Terrasse neben dem Wohnraum und Wintergarten:** Auf der rechten Hausseite Richtung Osten gelegen, lädt sie zum entspannten Verweilen ein, fängt die Morgensonne ein und bietet einen herrlichen Blick in den Garten.

3. **Terrasse im hinteren Bereich des Hauses:** Über den Wohnbereich erreichbar,

öffnet sich hier der Blick in den großzügigen Garten und bietet speziell in den Sommermonaten einen ruhigen und schattigen Rückzugsort.

Der Garten selbst ist eine wahre Oase der Ruhe und Schönheit. Mit seiner leichten Hanglage ist er liebevoll mit einer Vielzahl von Sträuchern, Blumen und Bäumen gestaltet. Die bepflanzten Bereiche schaffen ein idyllisches, naturnahes Ambiente, das zum Verweilen, Spielen oder einfach zum Abschalten einlädt.

Die Terrassen sind mit hochwertigen Platten ausgelegt und bieten viel Platz für gemütliche Sitzgruppen, Lounges oder eine Grill-Ecke. Hier findet man einen perfekten Rückzugsort inmitten der Natur – ideal für Familienfeste, entspannte Sommerabende oder als Ruhezone nach einem langen Arbeitstag.

Technische Ausstattung & Besonderheiten

Terrassen & Garten – Das grüne Herz des Hauses

Das Haus verfügt über drei wunderschöne Terrassen, die sich auf unterschiedliche Seiten und Ebenen verteilen:

- 1. Terrasse über der Garage/Carport:** Von der Küche aus begehbar, bietet diese Terrasse einen idealen Platz zum Frühstück oder für gesellige Stunden im Freien – geschützt und doch sonnig.
- 2. Terrasse neben dem Wohnraum und Wintergarten:** Auf der rechten Hausseite Richtung Osten gelegen, lädt sie zum entspannten Verweilen ein, fängt die Morgensonne ein und bietet einen herrlichen Blick in den Garten.
- 3. Terrasse im hinteren Bereich des Hauses:** Über den Wohnbereich erreichbar, öffnet sich hier der Blick in den großzügigen Garten und bietet speziell in den Sommermonaten einen ruhigen und schattigen Rückzugsort.

Der Garten selbst ist eine wahre Oase der Ruhe und Schönheit. Mit seiner leichten Hanglage ist er liebevoll mit einer Vielzahl von Sträuchern, Blumen und Bäumen gestaltet. Die bepflanzten Bereiche schaffen ein idyllisches, naturnahes Ambiente, das zum Verweilen, Spielen oder einfach zum Abschalten einlädt.

Die Terrassen sind mit hochwertigen Platten ausgelegt und bieten viel Platz für gemütliche Sitzgruppen, Lounges oder eine Grill-Ecke. Hier findet man einen perfekten Rückzugsort inmitten der Natur – ideal für Familienfeste, entspannte Sommerabende oder als Ruhezone nach einem langen Arbeitstag.

Technische Ausstattung & Besonderheiten

Errichtung eines Pools im großzügigen Garten, der zum Träumen und Erholen einlädt

Fazit

Dieses Haus bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein großzügiges und vielseitiges Zuhause in einer beliebten Wohnlage zu erwerben. Mit seinen zahlreichen Terrassen, dem herrlichen Garten und dem Ausbaupotenzial ist es ideal für Familien, Heimwerker und alle, die einen individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

Das Grundstück vereint ländliche Ruhe mit der Nähe zu Graz und schafft somit eine perfekte Kombination aus Erholung und Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <550m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.300m

Krankenhaus <6.375m

Kinder & Schulen

Schule <925m

Kindergarten <975m

Universität <4.775m

Höhere Schule <6.150m

Nahversorgung

Supermarkt <950m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Geldautomat <675m
Bank <675m
Post <775m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <150m
Straßenbahn <3.350m
Autobahnanschluss <675m
Bahnhof <800m
Flughafen <6.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap