

RUHELAGE NAHE LKH WEST : Stilvoller Familienjuwel mit Keller, moderner Ausstattung und sonnigem Garten



Objektnummer: 8374/131

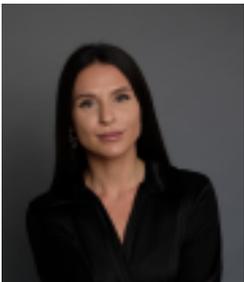
Eine Immobilie von immotektur e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Gesamtfläche:	176,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Anela Nuic

Immotektur e.U.
Eichbachgasse 133B
8041 Graz

T 0660 6363464

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







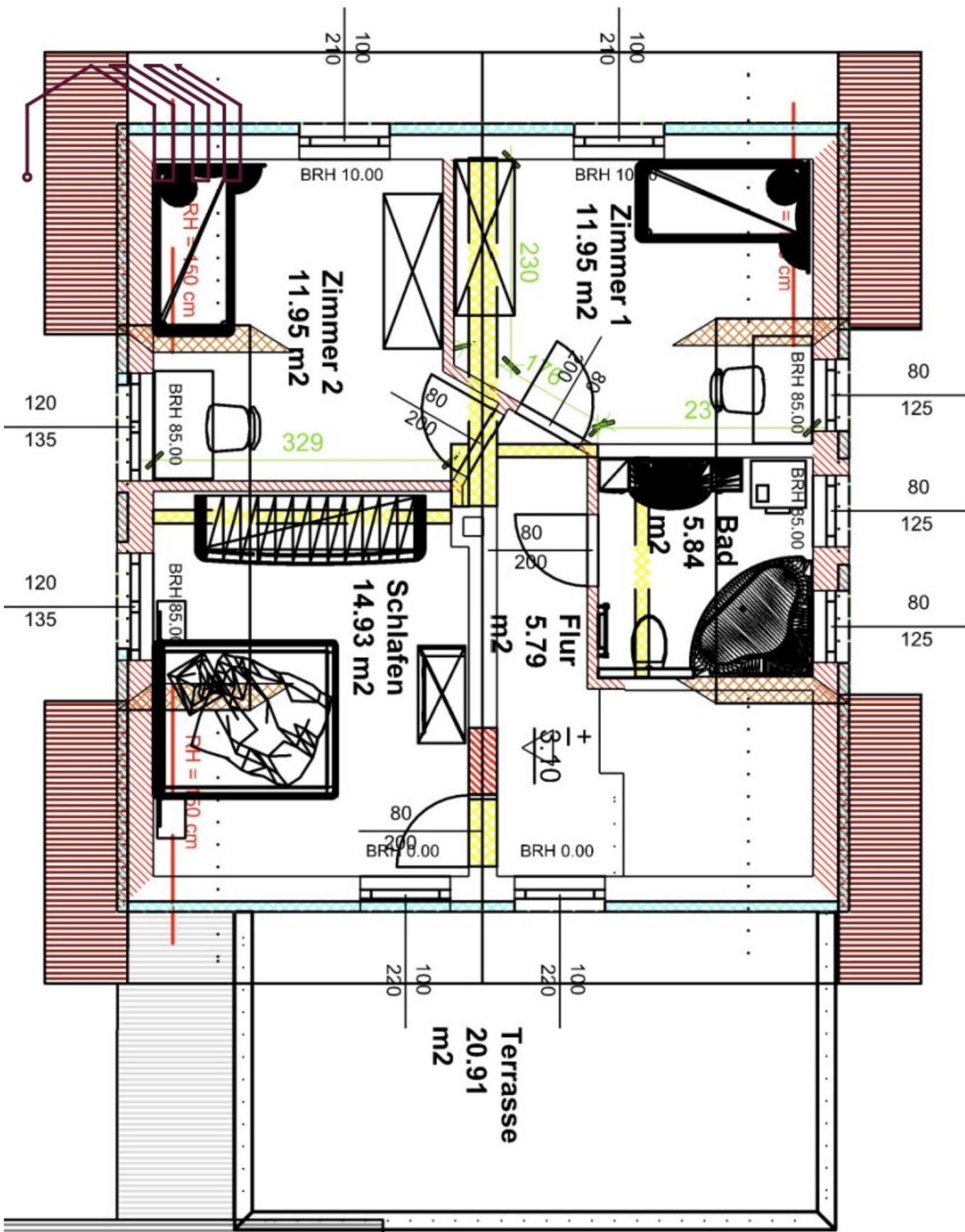












Objektbeschreibung

Mitten in Graz, in einer absolut **ruhigen Einfamilienhauslage nahe dem LKH West gelegen**, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause – ein modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung, viel Platz und idealem Grundriss für Familien, Paare oder alle, die stilvoll und ruhig wohnen möchten, ohne auf urbane Anbindung zu verzichten. Neben der ausgezeichneten Infrastruktur sind Sie fußläufig auch im Naturraum der Stadt Graz - denn nur rd. 600m liegt die **Wanderroute zum Plabutsch** entfernt.

Das ursprünglich in den 1960er-Jahren errichtete Haus wurde im **Jahr 2018** komplett entkernt, kernsaniert, erweitert und aufgestockt – und präsentiert sich heute als zeitgemäßes Wohnhaus mit durchdachtem Raumkonzept, hochwertigen Materialien und modernen technischen Standards. Auf rund **121 m² Wohnfläche** und ca. **55 m² zusätzlich nutzbarem Keller** eröffnet sich Ihnen ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Bereits beim Betreten des Hauses beeindruckt der **großzügige Eingangsbereich**, der in den offen gestalteten Wohn-Ess-Kochbereich übergeht. Herzstück ist die hochwertige **Markenküche von DAN**, ausgestattet mit erstklassigen Geräten – ein Raum, der Kochen, Leben und Genießen perfekt verbindet. Große Fensterflächen sorgen für **lichtdurchflutete Räume** und ermöglichen den direkten Zugang auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Eigengarten. Dort wartet nicht nur Platz zum Entspannen, sondern auch ein erfrischender **Aufstellpool** – ideal für heiße Sommertage.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein **modernes Badezimmer mit Dusche und WC** – praktisch und elegant zugleich. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein weiteres Badezimmer mit **Badewanne** und WC rundet das komfortable Raumangebot auf dieser Ebene ab. Vom Gang gelangen Sie zudem auf eine **großzügige Dachterrasse** – ein echter Rückzugsort für **romantische Sonnenuntergänge**.

Ein besonderes Plus ist der **ausgebaute Keller**, der zusätzlich rund 60 m² Nutzfläche bietet. Neben einem **Technikraum** und einem **großen Abstellraum** steht hier ein vielseitig nutzbarer, wohnlich gestalteter Raum zur Verfügung, der derzeit als **Gästezimmer** genutzt wird – ideal auch als **Hobbyraum, Büro oder Fitnessbereich**.

Das Haus ist mit einer angenehmen **Fußbodenheizung** ausgestattet. Alle Fenster sind dreifach verglast und verfügen über **elektrisch steuerbaren Sonnenschutz** – für besten

Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Zwei freie Stellplätze bieten bequem Platz für Ihre Fahrzeuge. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und lädt zum Entspannen, Spielen oder Grillen mit Freunden ein.

Besonders hervorzuheben ist die **einzigartige Lage**: Sie wohnen in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend – **ohne Durchzugsverkehr** – und dennoch **mitten in Graz**. **Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel** und alles, was Sie im Alltag brauchen, erreichen Sie in wenigen Minuten auch fußläufig – **urbanes Leben in seiner entspanntesten Form**.

*>>> Betriebsurlaub von Dienstag, den 12. August bis Freitag, den 22. August 2025 -
Besichtigungen können nach dem Betriebsurlaub wieder vereinbart werden <<<*

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap