

## Familienhaus in Graz: 5 Zimmer, Garten, 2 Terrassen – jetzt zuschlagen!



Objektnummer: 961/35691

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus                             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf |
| Baujahr:                      | 1928                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Nutzfläche:                   | 140,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 70,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,61                             |
| Kaufpreis:                    | 469.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

16.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Rettenbacher**

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





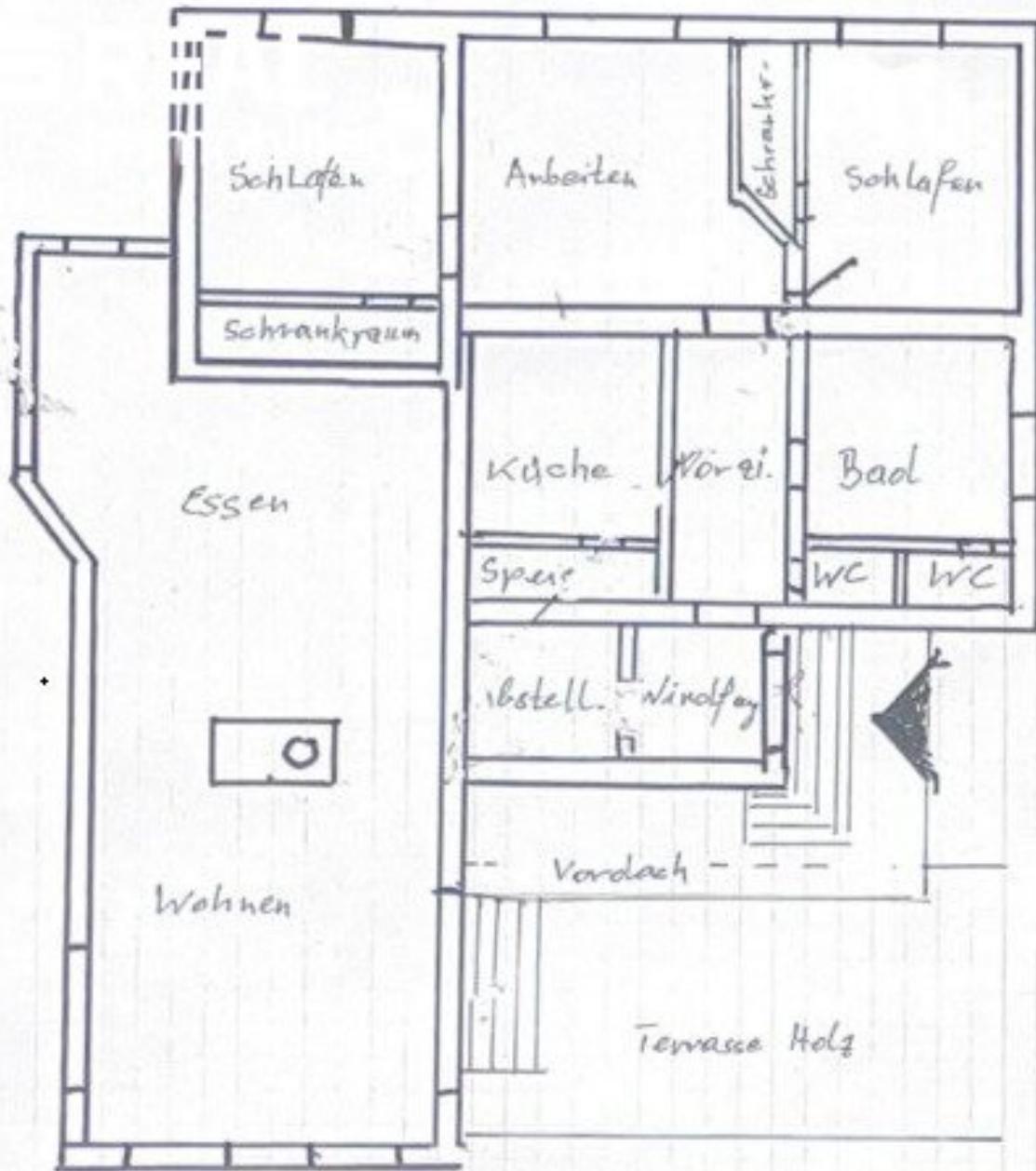


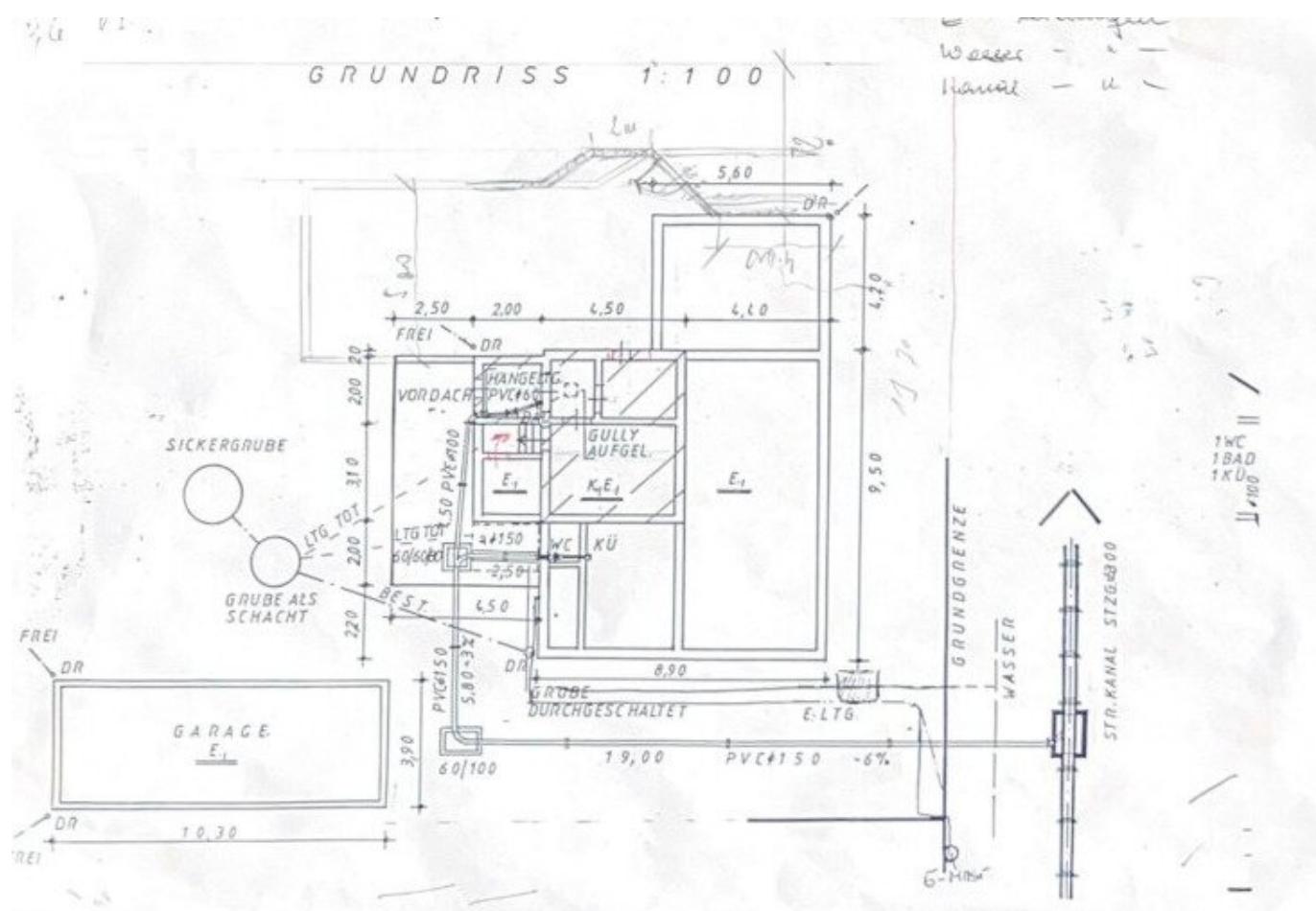












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Graz! Dieses gepflegte Einfamilienhaus in der begehrten Postleitzahl 8052 bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch einen Lebensstil, der von Komfort und Bequemlichkeit geprägt ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 140 m<sup>2</sup> und fünf lichtdurchfluteten Zimmern ist dieses Haus ideal für Familien oder all jene, die viel Platz und Raum zur Entfaltung suchen. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume, sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Der Außenbereich wird Sie begeistern: Genießen Sie die warmen Sommertage auf einer der zwei einladenden Terrassen oder entspannen Sie im eigenen Garten, der viel Grünfläche bietet und zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Entspannen einlädt. Der herrliche Grünblick sorgt für eine ruhige und erholsame Atmosphäre, die Sie nach einem langen Tag in der Stadt wunderbar genießen können.

Die Inneneinrichtung des Hauses ist modern und hochwertig. Fliesen und Parkett sorgen für eine stilvolle und gleichzeitig praktische Gestaltung. Die Fußbodenheizung und die Zentralheizung garantieren ganzjährig ein angenehmes Raumklima, während die Einbauküche mit ausreichend Stauraum und modernen Geräten das Kochen zum Vergnügen macht. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt über eine Badewanne – ideal für entspannte Auszeiten.

Außerdem steht Ihnen eine Garage und weitere 2 Stellplätze in der Einfahrt zur Verfügung. Ein Starkstromanschluss ist bereits vorhanden und eine Wallbox für eine E-Ladestation kann installiert werden.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus, Straßenbahn und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und garantieren Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der umliegenden Regionen.

Die Lage dieses Hauses ist ebenfalls erstklassig. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier leben Sie in einer lebendigen Nachbarschaft, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das Stadtleben bietet.

Nutzen Sie die Chance, dieses traumhafte Haus in Graz zu Ihrem neuen Zuhause zu machen! Der Kaufpreis von 469.000,00 € bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin!



## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

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