

**Renoviertes, modernes Einfamilienhaus mit Weitblick –  
nur 10 Minuten vor den Toren von Graz**



**Objektnummer: 7939/2300162027**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8071 Hausmannstätten
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	189,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	792,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 142,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

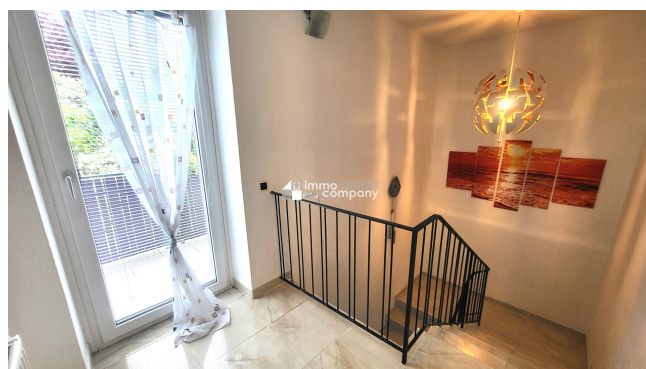


**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH













Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Sackgassenlage am Waldrand bietet alles, was das Herz begehrt:

- Nur ca. 10 Minuten nach Graz
- Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe
- Herrliche Aussicht ins Grüne bis nach Graz
- Großzügige Wohnfläche von ca. 189 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf Erd- und Obergeschoss
- Sonnige Terrasse (ca. 35 m<sup>2</sup>), zwei Balkone und ein komplett eingezäunter, größtenteils ebener Garten direkt am Waldrand

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Vorraum mit Stauraum, moderne DAN-Einbauküche inkl. Markengeräten, 2 Zimmer, Badezimmer mit Dusche/WC, Heizraum, Speis, direkter Ausgang auf Terrasse und Garten
- **Obergeschoss:** Stiegenhaus mit Ausgang zu einem der Balkone, 4 Zimmer (2 davon mit Balkonzugang), Badezimmer mit Wanne und Dusche, separates WC, Abstellraum

### Ausstattung & Extras:

- 3-fach verglaste Internorm-Kunststofffenster
- Zentral-Ölheizung und Solaranlage für Warmwasser im Sommer
- Garage mit elektrischem Tor, Doppelcarport und zusätzlicher Stellplatz

- Gartenbrunnen für Regenwasser
- SAT-TV in allen Zimmern

Ein ideales Zuhause für Familien, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt genießen möchten.

Senden Sie uns eine Anfrage für mehr Fotos & Details!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.000m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m



Bank <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap