

## **Einfamilienhaus mit großem Garten in Bestlage!**



Drohnenhot Südseite

**Objektnummer: 5420/7164**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	345,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	600,00 m²
<b>Keller:</b>	171,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz











**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

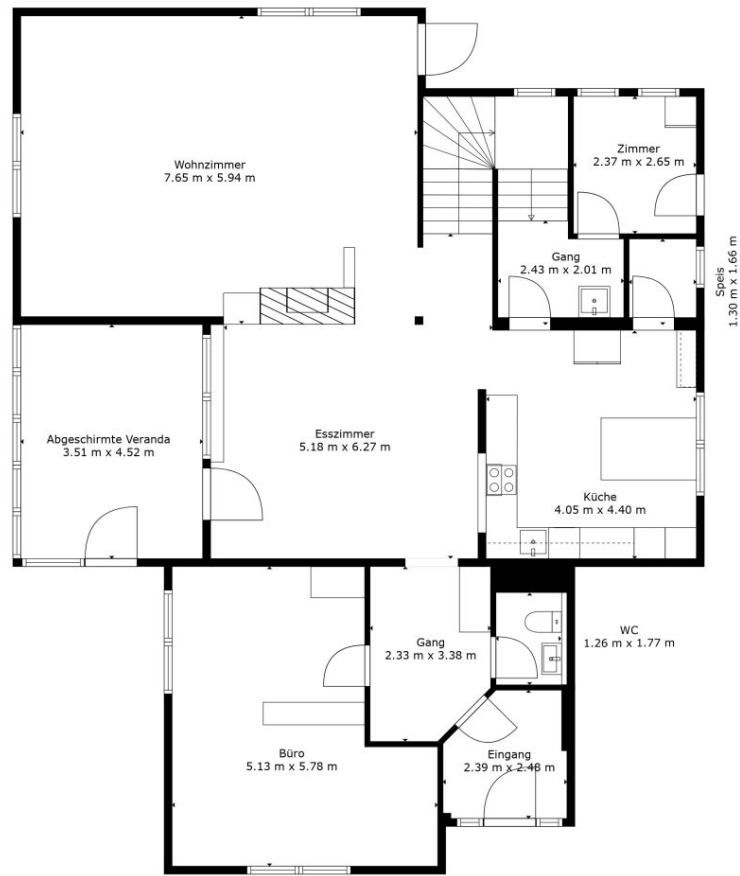


Investments

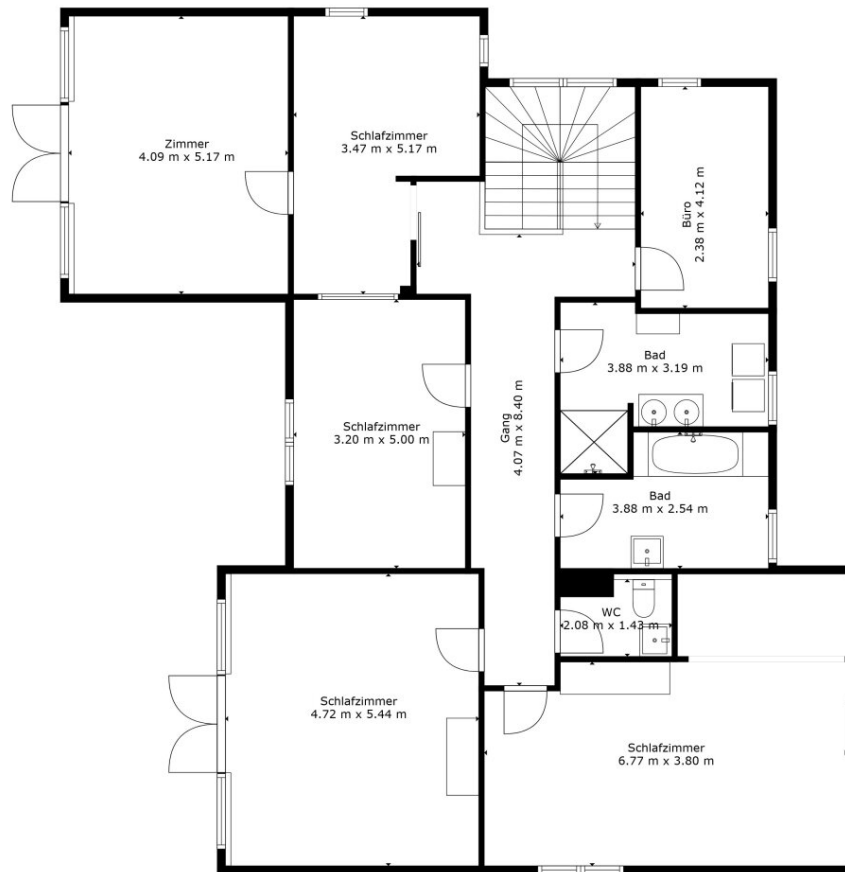


Apartments

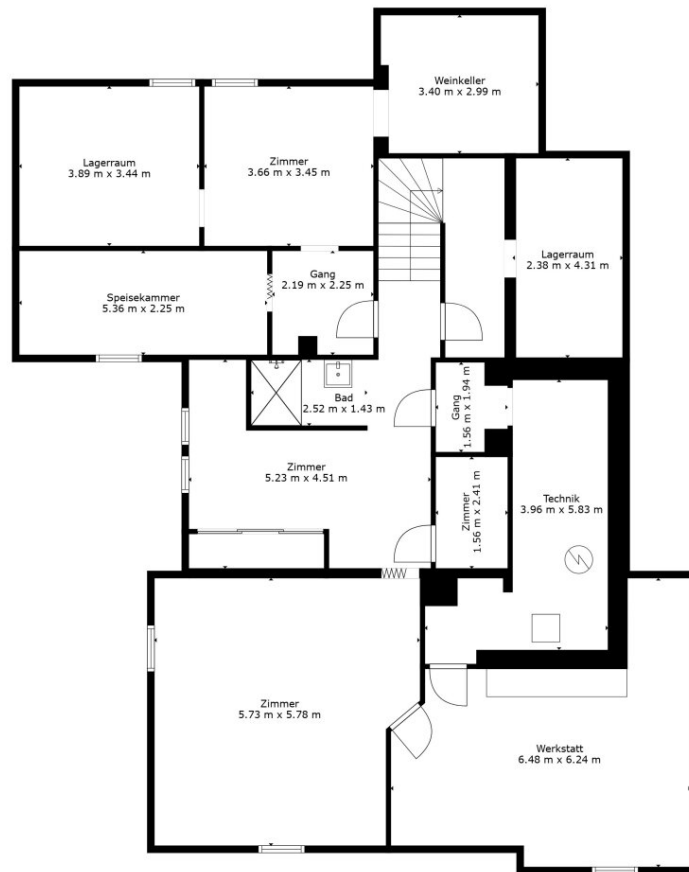
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrisskizze



## Objektbeschreibung

**Nutzen** Sie diese **einzigartige Chance**, denn ein Haus in dieser Lage ist eine **absolute Seltenheit** am Immobilienmarkt.

Wohnen im aufstrebenden, beliebten Herzen von **Andritz** bedeutet: Lifestyle, Ruhe und höchste Wohnqualität. Dieses **Juwel** auf **345 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einem **Grundstück von 682 m<sup>2</sup> plus angrenzendem Freilandgrundstück** mit ca. **988 m<sup>2</sup>** vereint **ALLES**, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht – und das in einer Lage, die in Graz kaum mehr zu finden ist.

Schon beim Betreten offenbart sich die **durchdachte Architektur** dieser Immobilie: eine **Raumaufteilung** bis ins **kleinste Detail** und **großzügige Glasfronten**, die für ein lichtdurchflutetes, elegantes Ambiente im **ganzen Haus** sorgen. Weitere Highlights des Hauses sind die **Traumküche mit angrenzender Speisekammer**, der großzügige **Essbereich mit Zugang zum traditionellen, südlich ausgerichteten Wintergarten** sowie ein **geräumiges Büro** und ein **Gäste-WC** im Erdgeschoss.

Das **Herzstück** des Hauses bildet das weitläufige **Wohnzimmer** mit einer **beeindruckenden Raumhöhe**, stilvollem **Kamin**, Zugang zur **sonnigen Terrasse** und dem traumhaften **Garten**. Der edle, langläufige **Parkettboden**, moderne **Fliesen** sowie die behagliche **Bodenheizung** schaffen eine Atmosphäre von Wärme und Exklusivität.

Im **Obergeschoss** setzt sich die Großzügigkeit fort: Hier befinden sich zwei **helle Schlafzimmer** mit **Zugang** zum südlich ausgerichteten **Balkon**, die viel Licht und Weite in den Alltag bringen. Ergänzt wird die Etage durch zwei weitere, **lichtdurchflutete Zimmer** mit praktischer Ankleide-Ecke und einer eleganten Raumabstufung. Besonders komfortabel sind die beiden modernen Badezimmer – eines mit eleganter **Walk-in-Dusche**, das Andere mit **Badewanne**, perfekt als eigenes Kinderbad. Ein **zusätzliches WC** sowie ein **Abstellraum** runden dieses Stockwerk funktional und stilvoll ab.

## Highlights auf einen Blick

- **Lichtdurchflutete Architektur** mit hohen Räumen & großen Glasfronten
- **Traumküche** mit angrenzender Speisekammer
- **Großzügiger Essbereich** mit Zugang zum südlich ausgerichteten Wintergarten
- **Edler Parkettboden**, moderne Fliesen & Bodenheizung

- **Vollunterkellert** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **ca. 600 m<sup>2</sup> Garten** mit **weitläufiger Grünfläche** in den **Westen**
- **Absolute Rarität am Grazer Immobilienmarkt**

Zum Wohnraum, eröffnet auch der **Keller** grenzenlose Möglichkeiten auf **erstaunlichen 171m<sup>2</sup>: Weinkeller, Sauna, Homekino, Fitnessraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum** – alles ist perfekt vorbereitet!

Der **großzügige Garten** mit der **imposanten Grünfläche** ist ein **Paradies** für Groß und Klein. Sie wollen endlich die ersten Weihnachtsdekorationen in den schönen Räumlichkeiten anbringen? Die **großzügige Raumhöhe** des Wohnzimmers mit einem riesigen Weihnachtsbaum ausfüllen? Oder mit den **Kinder** in der **modernen Küche** Kekse backen? – Hier wird **Lebensqualität** großgeschrieben und **IHRE TRÄUME** verwirklicht!!

**Dieses Anwesen ist eine absolute Rarität am Grazer Immobilienmarkt – Wieso Zeit verlieren?** Vereinbaren Sie am Besten **direkt** einen **Besichtigungstermin** um Ihre **Erwartungen** zu übertreffen. Ich freue mich auf Ihren **Anruf unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896)**, **Clara Käfer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap