

Einfamilienhaus mit großem Garten in Bestlage!



Drohnenshot Südseite

Objektnummer: 5420/7164

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

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

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

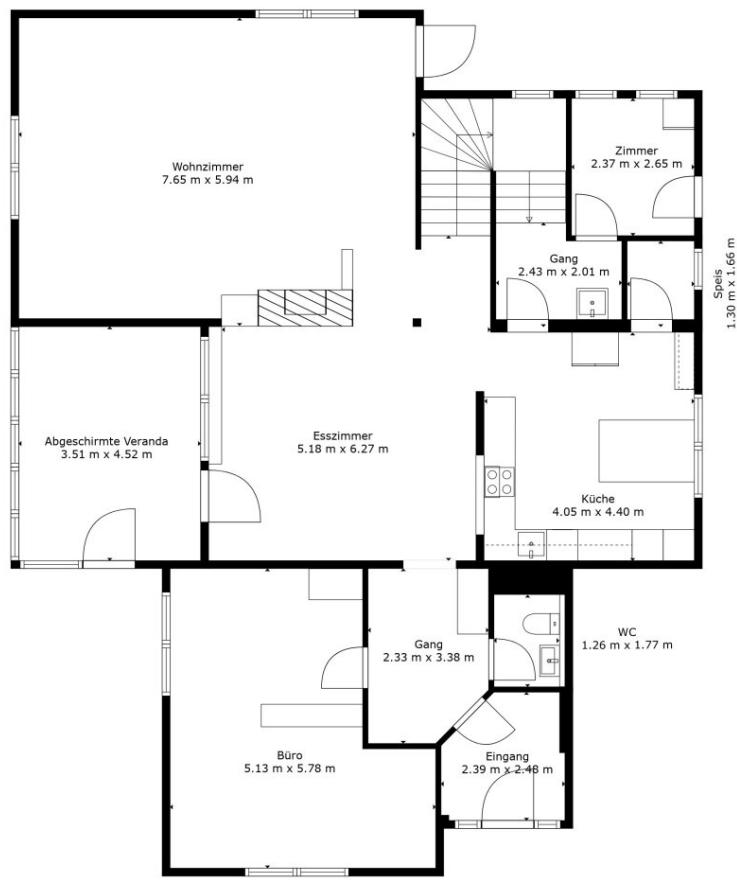


Investments

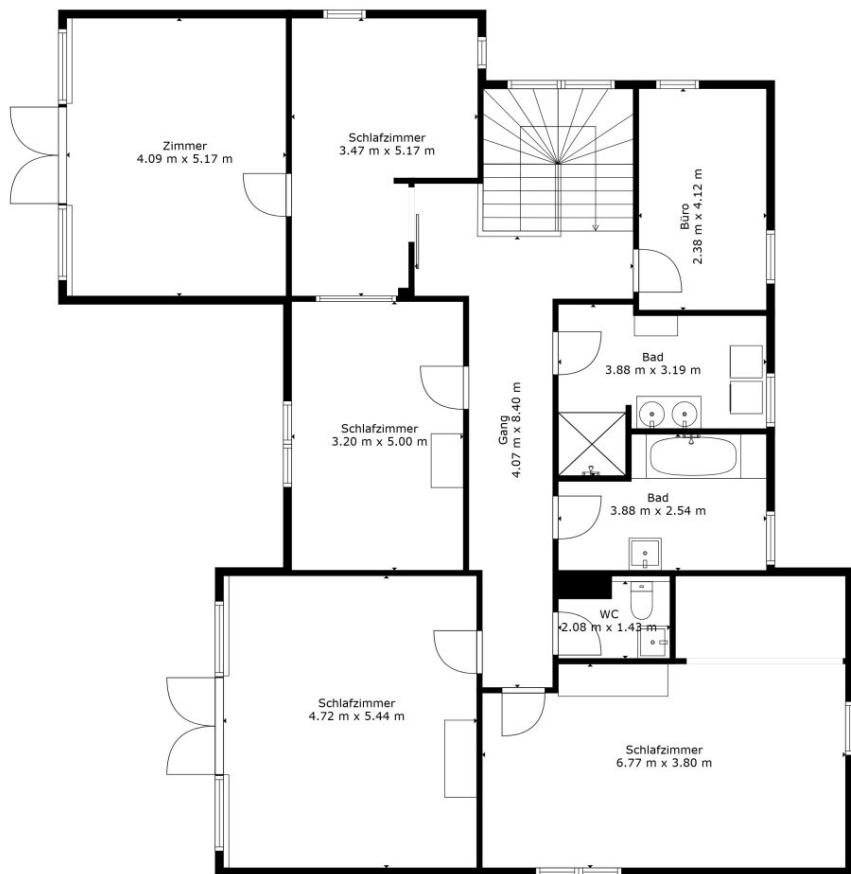


Apartments

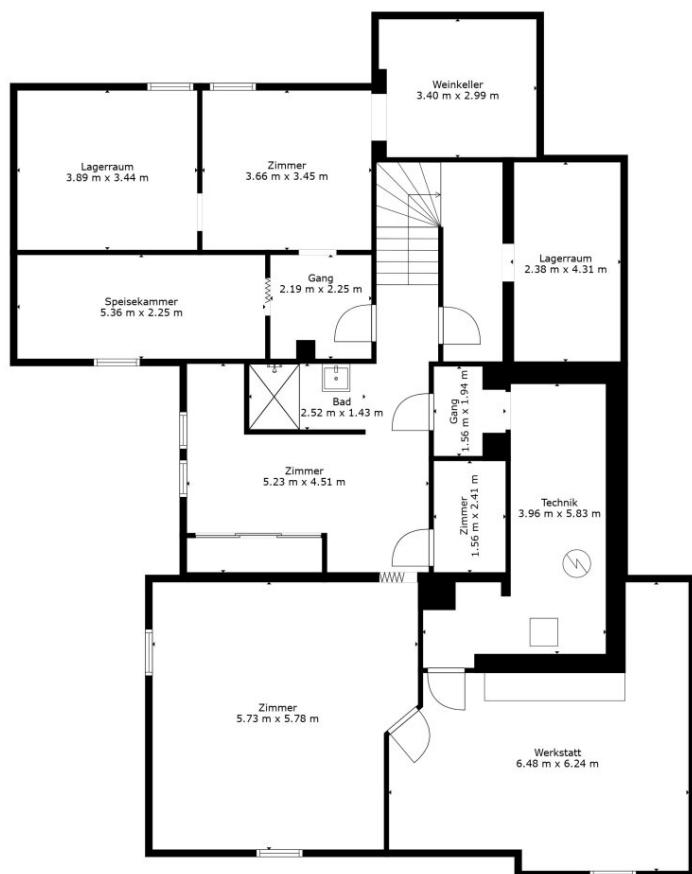
www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrissskizze

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 m² Wohnfläche**, einem **Grundstück von 682 m² plus angrenzendem Freilandgrundstück** mit ca. **988 m²** 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 m² Garten** mit **weitläufiger Grünfläche** in den **Westen**
- **Absolute Rarität am Grazer Immobilienmarkt**

Zum Wohnraum, eröffnet auch der **Keller** grenzenlose Möglichkeiten auf **erstaunlichen 171m²: 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 Weihnachtsdeokorationen 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**, 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