

**Top Lage am Gedersberg mit unverbaubarem
Panoramablick: Ihr neues Zuhause mit
Erweiterungspotential**



Objektnummer: 3263

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktor-von-Geramb-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollsanziert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,09 m ²
Nutzfläche:	223,17 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	749.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz





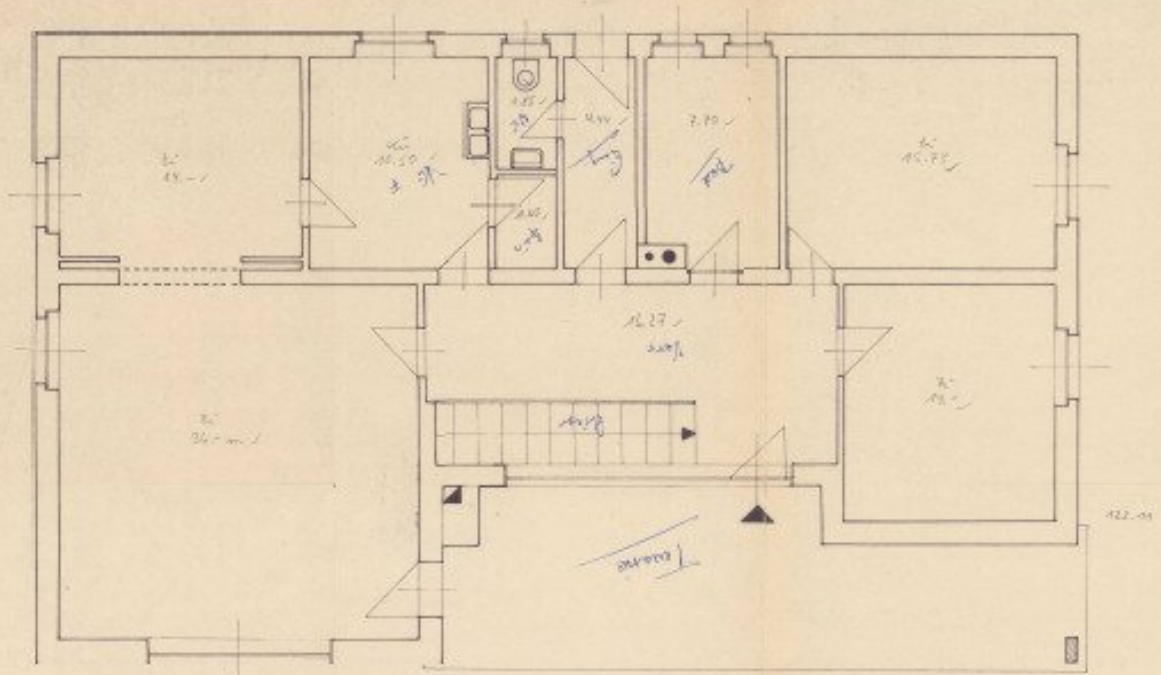




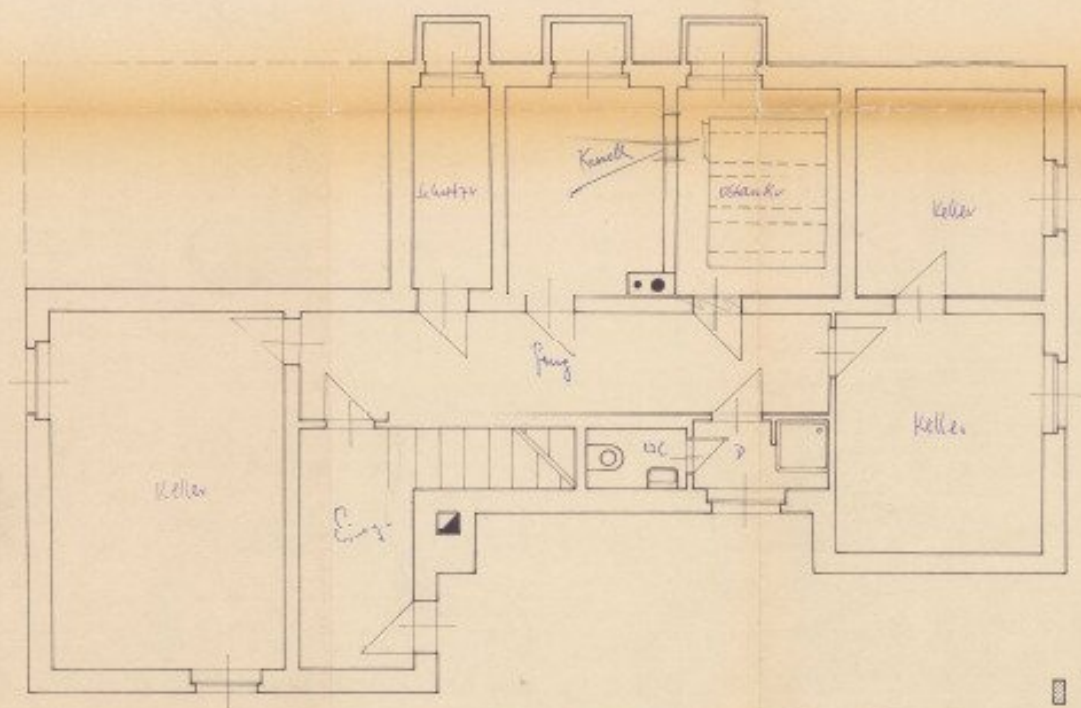








ERDGESCHOSS



TIEFPARTERRE

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erstreckt sich auf **rd. 223m² Nutzfläche** über zwei Etagen mit **sieben Zimmern** und bietet Ihnen reichlich Platz für die ganze Familie. Das **weitläufige und gepflegte Grundstück mit rd. 2.000m² Fläche** verfügt über **zusätzliches Erweiterungspotential für ihr Traumhaus**. Die rechtmäßig bestehende Immobilie kann aufgrund der Freiland-Widmung des Grundstücks auf die doppelte Bruttogeschossfläche erweitert werden (Bewilligungspflichtig).

Vier helle Zimmer mit **traumhaften Fernblick**, die Küche inkl. Abstellraum, das Hauptbadezimmer, das Gäste-WC sowie die **große Loggia mit Südwestausrichtung** sind im Obergeschoss situiert. Weitere drei Zimmer befinden sich im Untergeschoss, welches zusätzlich über drei Keller- und Technikräume verfügt. **Büro, Home-Office oder Hobby** finden somit genug Platz in Ihrem neuen Eigenheim. Weiters befindet sich auf dieser Ebene eine schöne und **überdachten Terrasse** im Eingangsbereich sowie der davorliegende **traumhafte Garten**.

Als **absolutes Highlight und Alleinstellungsmerkmal** muss der **unverbaubare Panoramablick** erwähnt werden. Sie werden die **Sonnenuntergänge mit Ihrer Familie** beim gemeinsamen Abendessen auf der **rd. 27m² großen Loggia** genießen. Ein **offener Kamin** und der **gemütliche Ofen** im großen Wohnzimmer garantieren in Kombination mit dem **traumhaften Ausblick ein Wohngefühl der Extraklasse**.

Ein Großteil der **Gebäudetechnik wurde 2019 erneuert**. Geheizt wird über eine zeitgemäße **Luftwärmepumpe**. Im Obergeschoss wurde in jedem der Aufenthaltsraum eine **Klimaanlage** installiert. Eine **PV-Anlage am Dach** sorgt für **effiziente Energienutzung und spart Energie- und Stromkosten**. Die **hochwertige Gebäudesubstanz** - Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz - garantieren Ihnen **behagliches Wohnen** und machen eine technisch unkomplizierte Renovierung möglich. Alternativ ist auch ein Einzug mit nur leichter Sanierung möglich.

Weiteren Komfort garantiert die **Doppelgarage mit elektrischem Tor** sowie der ein **zusätzlicher Stellplatz** im Einfahrtsbereich.

Die Highlights auf einen Blick:

- unverbaubarer Fernblick mit traumhaften Sonnenuntergängen
- großzügiges Erweiterungspotential

- weitläufiges Grundstück mit gepflegtem Garten
- moderne Gebäudetechnik inkl. Luftwärmepumpe, Klimaanlage und PV-Anlage
- Doppelgarage + Stellplatz im Freien
- Exklusive und renommierte Ruhelage mit Stadtnähe

Diese einzigartige Liegenschaft bietet Ihnen mit dem **großartigen Erweiterungspotential** die Möglichkeit, die **Villa Ihrer Träume in einer ausgezeichneten und familienfreundlichen Lage** zu Verwirklichen. In Kombination mit der guten Infrastruktur und der hohen Nutzungsflexibilität **stellt dieses Angebot eine wahre Seltenheit am Immobilienmarkt dar.**

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von den Vorteilen dieser exklusiven Liegenschaft!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Apotheke <1.750m

Klinik <5.250m

Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <1.750m

Universität <6.250m

Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Polizei <3.500m

Post <1.750m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap