

**Neuwertiges Zweifamilienhaus bzw. Wohnhaus mit Büro
oder Praxismöglichkeit sowie Garten in Graz – Ihr Traum
vom Wohnen!**



Objektnummer: 1793/244

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	234,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m ²
Keller:	86,00 m ²
Heizwärmebedarf:	53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,16
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.940,17 €
Betriebskosten:	312,62 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

50.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Schuetz









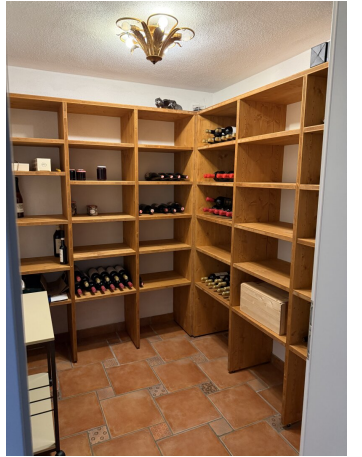












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Graz – einem erstklassigen, neuwertigen Haus, das weit mehr als nur Wohnraum bietet: Hier erwartet Sie ein Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Mit einem Kaufpreis von € 1.390.000,- präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als perfekte Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und stilvoller Eleganz.

Auf rund 234 m² Wohnfläche verteilen sich sieben helle, einladende Zimmer – ergänzt durch extra hohe Räume mit einer Deckenhöhe von 2,90 m im Küchen- und Wohnbereich. Ob ruhiger Rückzugsort, Homeoffice, Gästezimmer oder Spielbereich für Kinder – dieses Haus passt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse an.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Dielen- und Fliesenböden sorgen für ein zeitloses Ambiente, während die Fußbodenheizung in allen Bereichen ein angenehmes Wohnklima schafft. Ein Kamin im Wohnbereich verleiht dem Zuhause zusätzliche Behaglichkeit.

Zwei modern gestaltete Badezimmer bieten Komfort auf hohem Niveau. Die maßgefertigte Einbauküche überzeugt mit Funktionalität und Design und wird schnell zum zentralen Treffpunkt. Zwei Balkone sowie eine Terrasse im Obergeschoss laden dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Ergänzt wird dies durch die großzügige Dachterrasse. Das Obergeschoß ist mit einer Vollbetondecke versehen, die für eine ausgezeichnete Isolierung und Sicherheit bei Unwetter und Sturm sorgt. Zudem wird das Objekt im Küchen- Wohn- und Essbereich möbliert verkauft.

Auch der Außenbereich überzeugt: Ein großzügiger und gepflegter Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, und zusätzlich stehen zwei Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Die Lage in 8045 Graz ist familienfreundlich, mit guter Infrastruktur und Busanbindung. Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

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 <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap