

**Neuwertiges Einfamilienhaus 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

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	234,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m²
<b>Keller:</b>	86,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,16
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	6.367,52 €
<b>Betriebskosten:</b>	312,62 €
<b>Heizkosten:</b>	183,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

53.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Schuetz**







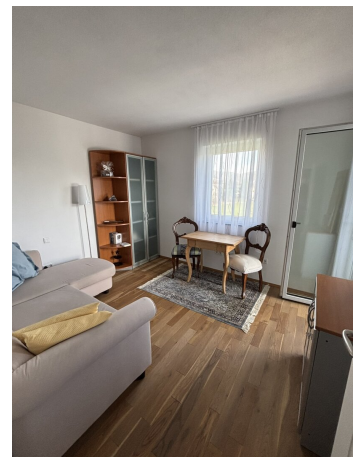




























## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Graz – einem erstklassigen, neuwertigen Einfamilienhaus, das weit mehr als nur Wohnraum bietet: Hier erwartet Sie ein Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Mit einem Kaufpreis von € 1.490.000,– präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als perfekte Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und stilvoller Eleganz.

Auf rund 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sieben helle, einladende Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, zusätzlich ist ein ca. 86 m<sup>2</sup> großer Keller vorhanden.

Ob ruhiger Rückzugsort, Homeoffice, Gästezimmer oder Spielbereich für Kinder – dieses Haus passt sich flexibel Ihren Lebensbedürfnissen 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 und macht gemütliche Winterabende besonders stimmungsvoll.

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

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna und Dusche – Ihr privater Rückzugsort für Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine großzügige Dachterrasse, die mit viel Platz und Weitblick überzeugt und sich ideal für Sonnenstunden, gesellige Abende oder ruhige Momente eignet.

Auch der Außenbereich überzeugt: Ein gepflegter Garten bietet Raum für Freizeit, Spiel und Erholung. Die Garage sorgt für komfortables und sicheres Parken für zwei Fahrzeuge. Des weiteren sind im Freien zwei Stellmöglichkeiten für PKWs am Grundstück.

Die Lage in 8045 Graz ist besonders familienfreundlich und verbindet Ruhe mit ausgezeichneter Infrastruktur. Eine gute Busanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und erfüllen Sie sich den Traum vom hochwertigen



Eigenheim in der Steiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Einfamilienhaus persönlich begeistern. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie.

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