

Vorstadtvilla mit herrlichem Garten



Objektnummer: 5516/567

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	137,00 m ²
Nutzfläche:	293,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	627,00 m ²
Keller:	104,00 m ²
Heizwärmebedarf:	426,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,65
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



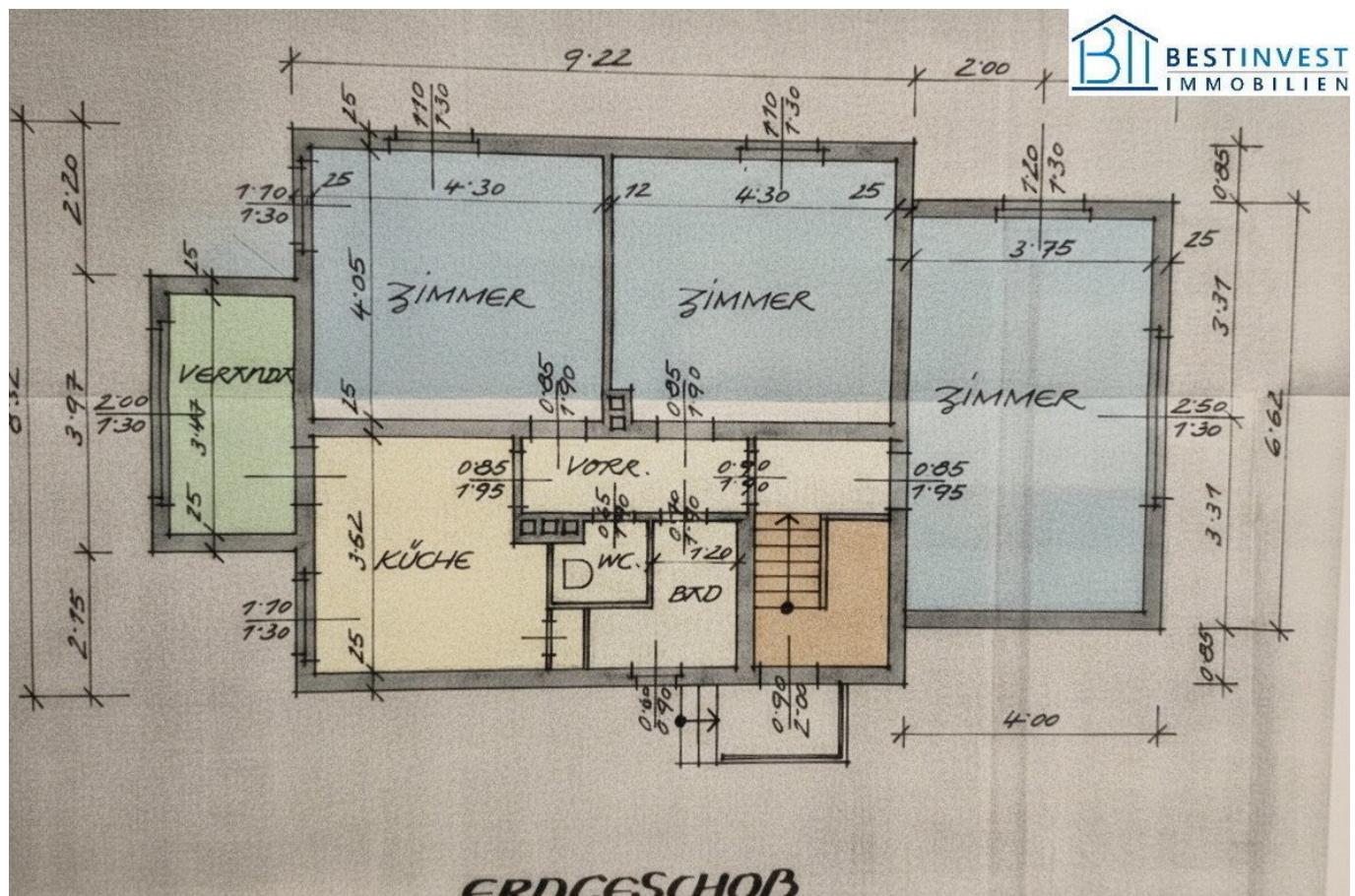
Mag. Marianne Cappello

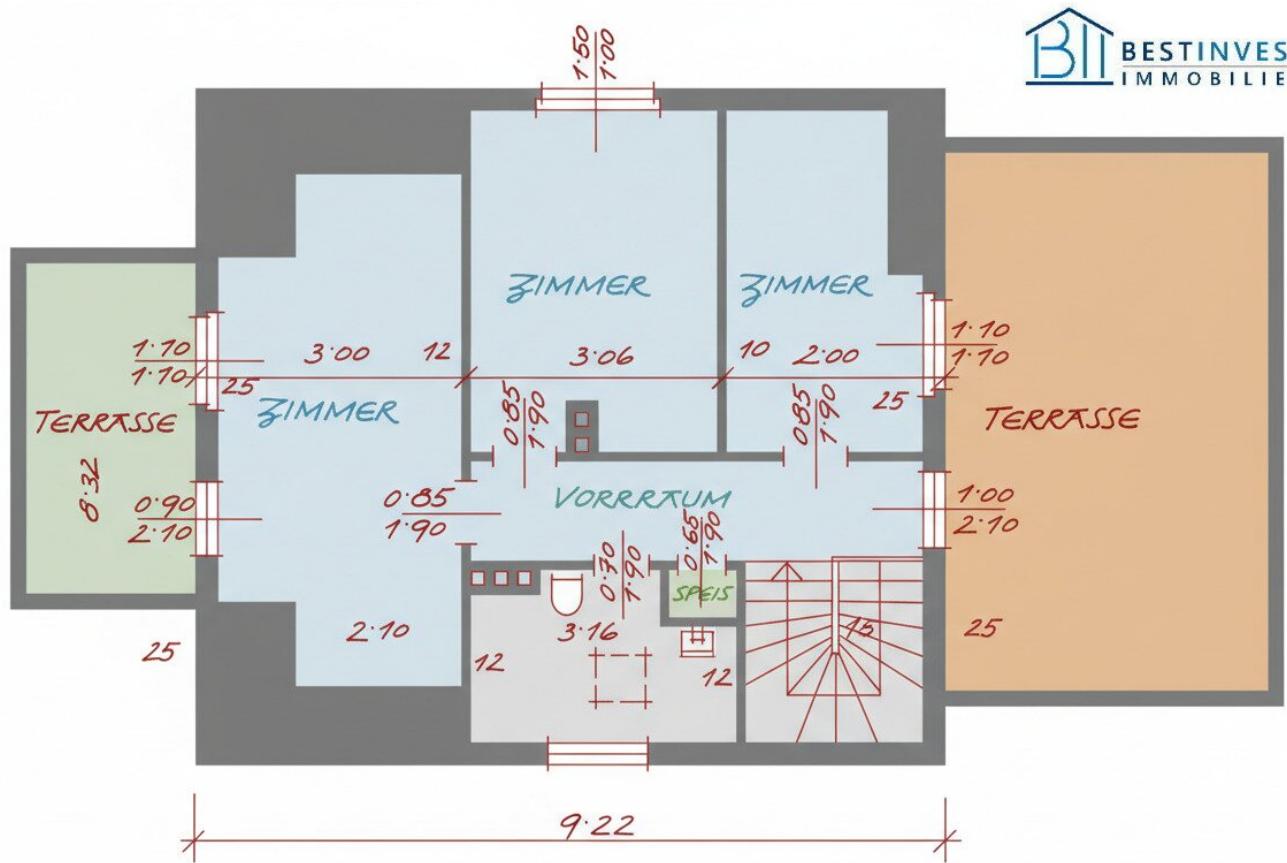
BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz



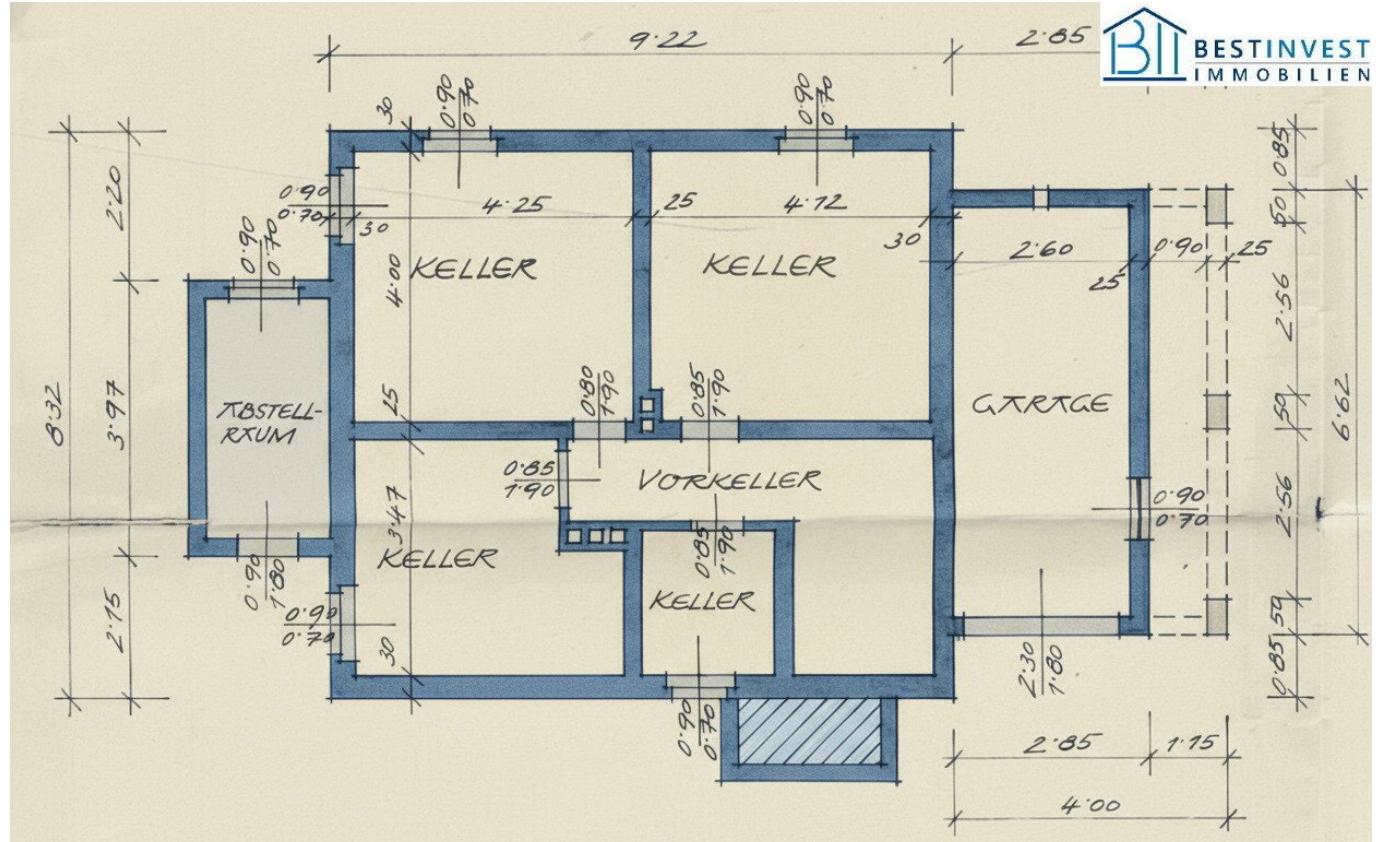








DACHGESCHOß



WOHNKELLER

LamnoZ

Objektbeschreibung

Ihre Träume werden wahr - wer eine schöne Villa in sehr guter und ruhiger Lage sucht, ist hier richtig!

Diese wunderbare, einzigartige Immobilie ist für Familien ideal - auch als 2-Familienhaus bestens geeignet. Absolut ruhig gelegen.

Erdgeschoss mit Netto-Fläche von 85m2:

- ein sehr großes Wohnzimmer mit Blick in den Garten, Kamin für kuschelige Stunden
- Küche, voll ausgestattet mit Wintergarten nach Osten
- 2 Schlafzimmer getrennt von einander
- Badezimmer mit Dusche und WC

Obergeschoss mit Netto-Fläche von 52m2 plus 2 Terrassen:

- schöne Holzstiege
- riesige Westterrasse und zweite Ostterrasse
- Küche mit Essplatz
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC

Wohnkeller (2m Raumhöhe, Fenster) mit Netto-Fläche von 77m2- über Innen und Außenstiege erreichbar

- 1 großes Zimmer mit neuwertiger Glas-Sauna mit Infrarot, Infrarotpanel zum Heizen
- 1 kleines Zimmer mit Holzofen
- neuwertiges Bad mit Dusche und WC
- Technikraum mit Ölheizung und Tankraum (laufend gewartet)

- Nebenräume, Ausgang zur Garage

Der große wunderbare 627m² große Garten ist traumhaft angelegt, mit Baumbestand vielen Blumen und sogar Palmen, eine sehr schöne Außenterrasse mit Grillplatz, Pavillon - hier kann sich jede Familie sehr wohl fühlen und die tollen Sommertage genießen.

Die hier gezeigten Räume sind großteils mit KI leer geräumt. Ablöse für etwaige Möbel, Sauna, Mähroboter, Alarmanlage nach Vereinbarung.

Die Garage, das Carport plus mehrere Stellflächen für PKW machen das Grundstück zusätzlich attraktiv. Das Haus wurde laufend saniert, außen wie innen liebevoll gestaltet und sehr gepflegt instand gehalten. Kofferpacken und einziehen!

Beste Infrastruktur mit Straßenbahn 7, Busse 33, 65, 62, 711, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, Schulen und Kindergärten.

ACHTUNG! Bei uns werden bei dieser Immobilie nur 2 % Maklergebühr verrechnet! Melden Sie sich noch heute und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. € 500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap