

**!! NEUER PREIS - Raum, Licht und Lebensqualität in
Exklusivlage !!**



Exklusives Einfamilienhaus

Objektnummer: 5420/7354

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	345,00 m²
Gesamtfläche:	1.880,00 m²
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	600,00 m²
Keller:	171,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	1.119.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



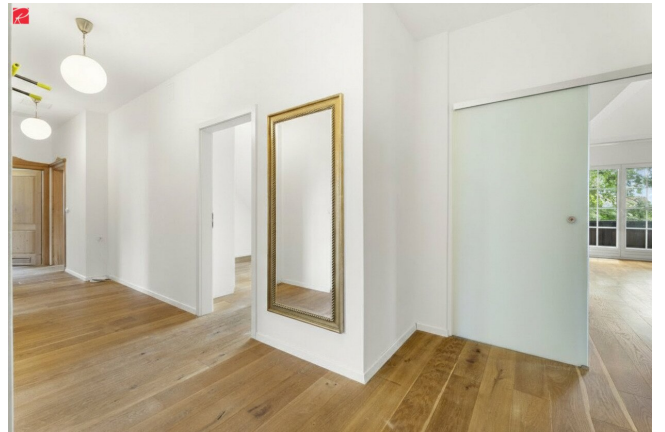
Clara Käfer

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

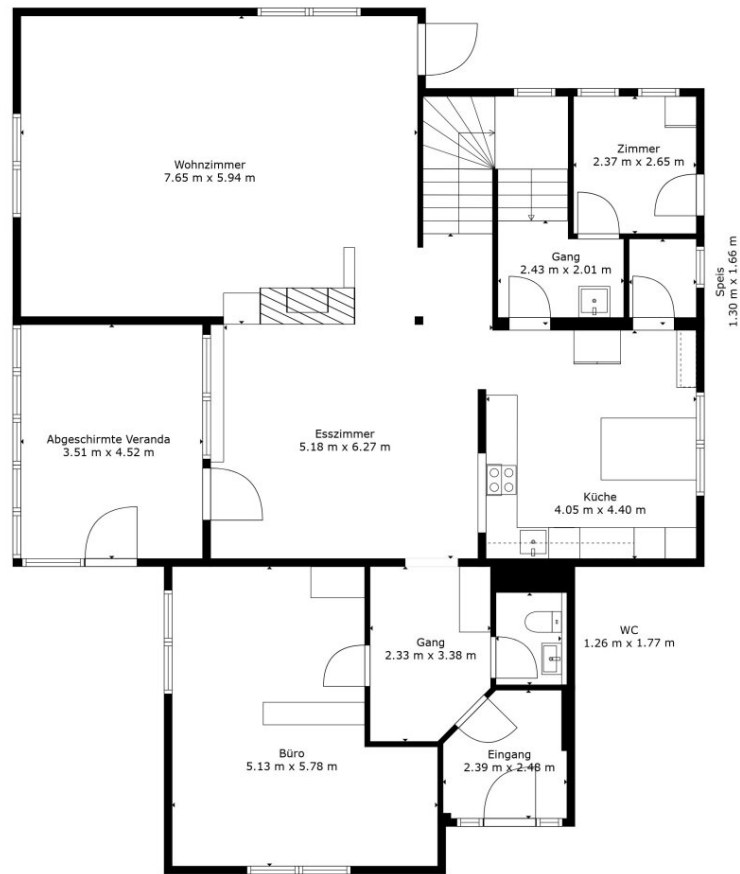


Investments

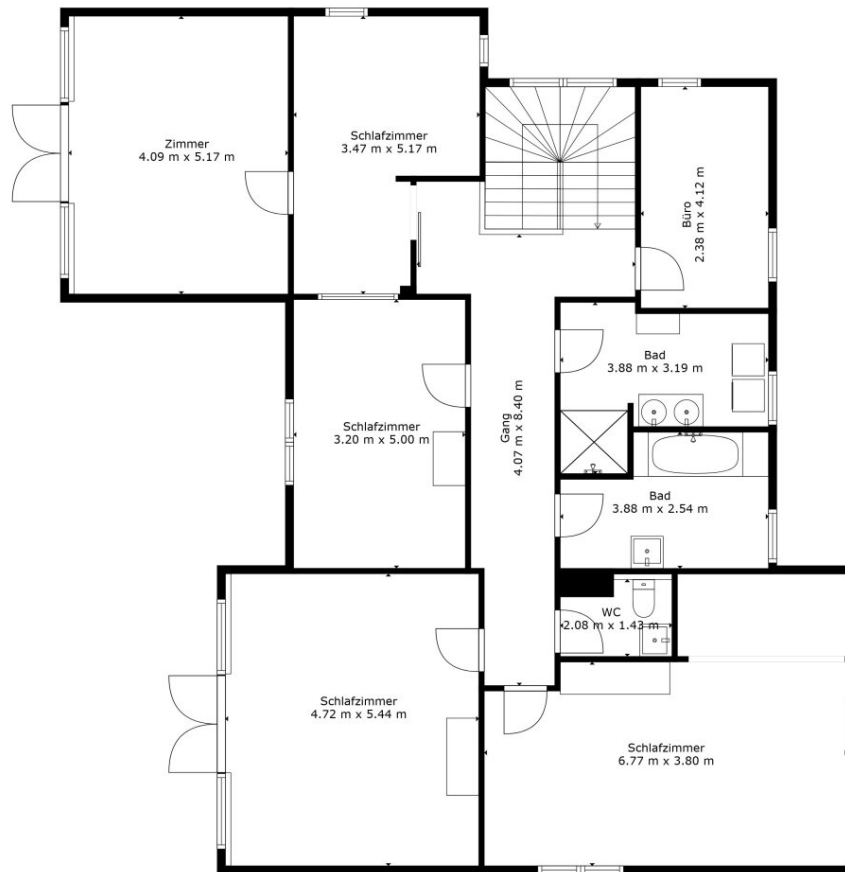


Apartments

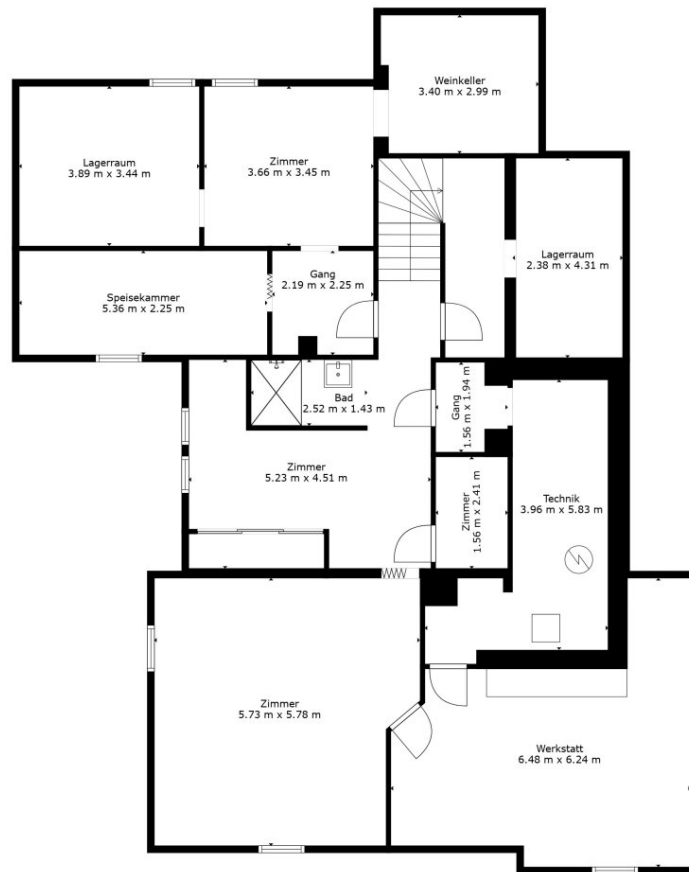
www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrisskizze

Objektbeschreibung

Auf beeindruckenden **345 m² Wohnfläche**, einem **890 m² großen Grundstück** sowie einem angrenzenden **Freilandgrundstück mit ca. 990 m²** eröffnet sich eine **außergewöhnliche Weitläufigkeit** – eine Fläche, wie für große **Familienträume** geschaffen!

Schon beim Betreten offenbart sich die **durchdachte Architektur** dieser Immobilie. **Großzügige Glasflächen** und die **Süd-West-Ausrichtung** sorgen für eine **außergewöhnliche Lichtdurchflutung** im gesamten Wohnbereich. Die **geräumige Küche** erfüllt sämtliche Koch- und Backträume – ideal für gemeinsames Backen mit den Kindern oder gesellige Abende mit Freunden. Von hier aus gelangen Sie sowohl in die **anliegende Speisekammer**, als auch in den Keller und zu einer zweiten Gartentür – **praktisch, funktional und familienfreundlich** durchdacht! Der **großzügige Essbereich**, der in den südlich angrenzenden Wintergarten führt, bietet ausreichend Platz für einen **großen Familientisch** – der perfekte Mittelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Feste und vielen Familien-Momenten! Das Wohnzimmer präsentiert sich privat und dennoch wunderbar offen – mit einer **beeindruckenden Raumhöhe von 3,20 Metern**.

Der Zugang zur **überdachten Terrasse** und in den **traumhaften Garten** verbindet Innen- und Außenbereich harmonisch. Licht, Weite und Wohnqualität gehen hier genau so spürbar! Der westlich ausgerichtete, **weitläufige Außenbereich** ist ein wahres Paradies:

Perfekt für ein Baumhaus, einen Pool, großzügige Garten-Lounge-Möbel, Hochbeete oder ausgedehnte Spielflächen auf der Wiese. Hier entstehen Erinnerungen fürs Leben.

Der **edle Parkettboden** unterstreicht das moderne Landhausgefühl und verleiht dem Haus eine warme, hochwertige Atmosphäre. Sowohl das Zimmer im Untergeschoss – ideal als **Büro oder Gästezimmer** – als auch die vier weiteren Schlafzimmer im Obergeschoss bieten ausreichend Platz für **individuelle Rückzugsorte** sowie großzügige Arbeits- und Spielflächen für Kinder. Zwei Schlafzimmer verfügen über **direkten Zugang zum Südbalkon** – lichtdurchflutet und mit wunderbarem Blick ins Grüne. Die **zwei separaten Badezimmer** garantieren Komfort und Privatsphäre im Familienalltag. Ein modernes Bad mit stilvoller **Walk-in-Dusche** sowie ein weiteres Badezimmer mit **Badewanne** sorgen für höchsten Wohnkomfort – vom schnellen Start in den Tag bis zum entspannten Familienabend.

IHRE HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- **Lichtdurchflutete Architektur** mit atemberaubenden Räumen & großen Glasfronten
- **Edler Parkettboden**, moderne Fliesen & Bodenheizung

- **Großzügiger Wohnbereich** mit Zugang zur weitläufigen Gartenfläche
- **Zwei Bäder** mit Walk-in-Dusche & Badewanne + separate Toiletten
- **Vollunterkellert** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Diese Liegenschaft vereint **seltene Grundstücksgröße**, perfekte Familienstruktur und eine der **begehrtesten Lagen von Graz**.

Sie können sich schon vorstellen, ihre **Traummöbel** in den Räumlichkeiten zu verwirklichen? Sehen Sie bereits, wie Sie in den **Hochbeeten** Gemüse und Kräuter ansetzen und die **Kinder im Garten spielen**?

Ein wahrer Schatz für Jungfamilien, finden Sie nicht auch?

Hier wird **Wert auf Qualität, Sicherheit und langfristige Wohnperspektive** gelegt. Nutzen Sie diese seltene Chance und überzeugen Sie sich persönlich von dieser besonderen Immobilie. **Wieso Zeit verlieren?** Ich freue mich schon sehr auf Ihren **Anruf unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896)**, 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