

## BESTLAGE AM RUCKERLBERG NAHE LKH



**Objektnummer: 1939/133263**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8010 Graz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	247,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.490,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.490,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

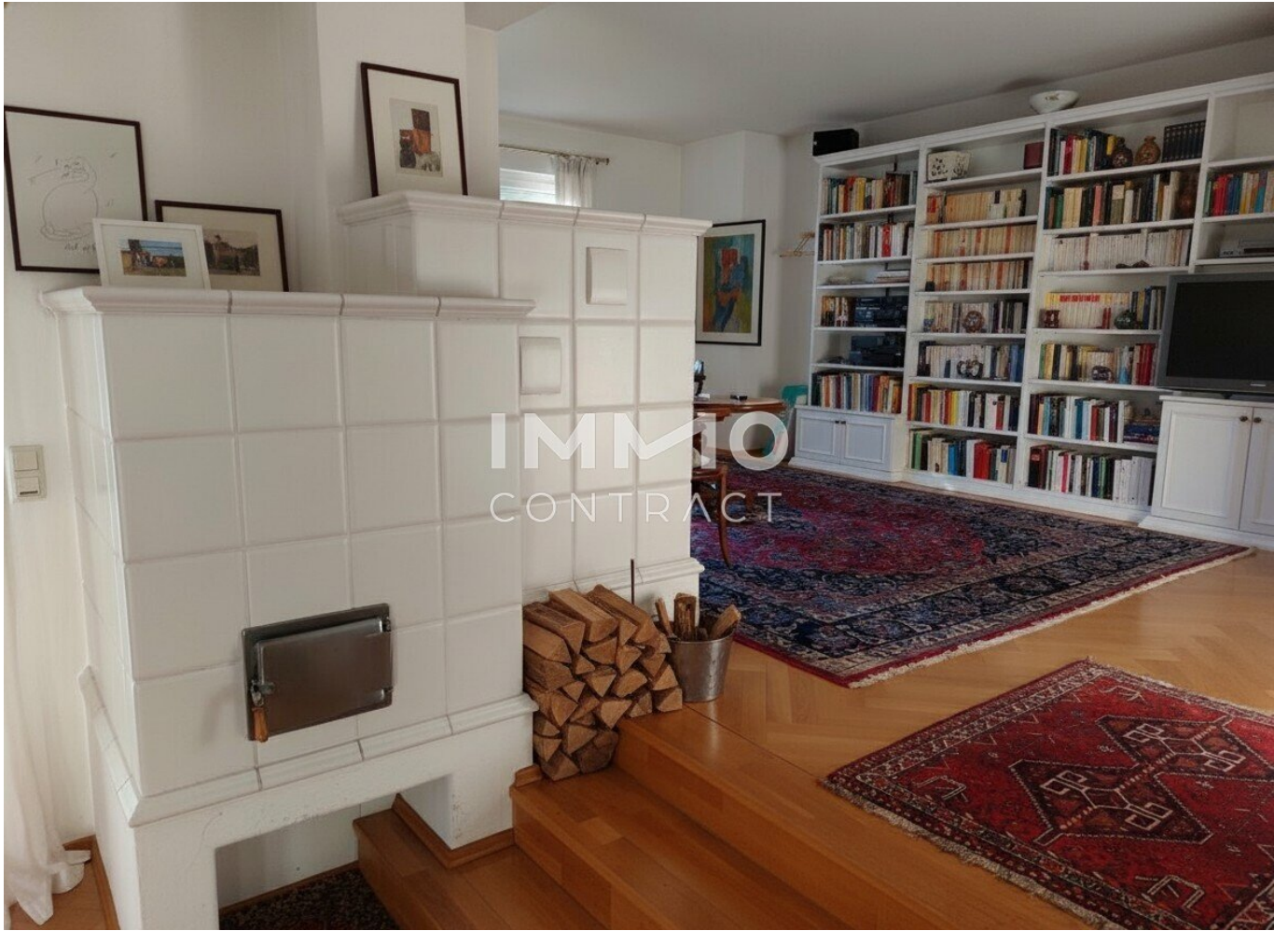
## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Deutsch**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8146













# Objektbeschreibung

## RARITÄT IN WALTENDORF AM RUCKERLBERG – ABSOLUTE GRAZER PREMIUM LAGE

Dieses elitäre Haus am Ruckerlberg in absoluter Ruhe- und Bestlage, mit ca. 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche (aufgeteilt wie folgt:

EG mit 124,79 m<sup>2</sup>, + verglaste Loggia mit 35 m<sup>2</sup> + Garage mit 22,60 m<sup>2</sup>, 1.OG mit 45,92 m<sup>2</sup>, Dachboden mit 41,6 m<sup>2</sup>

Das Erdgeschoss des Hauses verfügt über:

# einen großzügigen Vorraum, von dem man zur eigenen integrierten Garage kommt inkl. Staufläche

# Technik- und Haushaltsraum (für Waschmaschine, Trockner, etc.)

# geräumigen Eingangsbereich mit raumhoher Galerie, Garderobe, WC Badezimmer mit Badewanne

# großzügiges Zimmer, welches als Gästezimmer, Eltern/Kinder-Schlafzimmer oder Ankleideraum genutzt werden kann, von dem an auch zur Terrasse, zum Garten kommt

# sehr großzügiges Wohnzimmer (über insgesamt 45 m<sup>2</sup> !!!) mit Bibliothek, gemütlichen und hochwertigen Kachelofen (2. optionales Heizsystem!!!), einem integrierten Essbereich, mit Zugang zur ca. 35 m<sup>2</sup> # große verglaste West-Loggia, welche ganzjährig nutz- bzw. wohnbar ist

# elegante, wie auch zeitlose Küche inklusive Kühlschrank, Backrohr, Herd, etc.

# ein Speis/Abstellraum

Das 1. Obergeschoß bietet:

einen eleganten und eindrucksvollen Treppenaufgang bzw. zeitloser Galerie

# geräumiges Schlafzimmer mit knapp 17 m<sup>2</sup>, inkl. einem West Balkon

# 2. Badezimmer mit einer Dusche, einem Waschtisch und einem 2. WC

# Gäste/Kinderzimmer oder auch als Abstellraum/Ankleideraum

Der Dachboden bietet zusätzlich noch weiteren, großzügigen Stauraum von knapp 42 m<sup>2</sup>

Das Haus bietet eine geräumige Garage, mit ausreichendem Stauraum. Ein zweites Auto hat neben dem Wintergarten/verbauten Loggia beim Garten ebenfalls Platz.

Auch das Einfahrtstor kann mittels Fernbedienung elektrisch geöffnet werden, sodass einem absoluten Wohnkomfort (vom Einfahrtstor zur Garage direkt verbunden mit dem Haus) nichts mehr im Wege steht.

Eine Alarmanlage sorgt natürlich noch für Ihre persönliche Sicherheit.

Erleben Sie Luxus pur und machen Sie diese exklusive Villa zu Ihrem neuen Zuhause in Graz. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap