

Familienraum in ruhiger Lage – weitläufiger Garten mit angrenzendem Bach!



Drohnenhot Südseite

Objektnummer: 5420/7537

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Beatrix Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz











Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

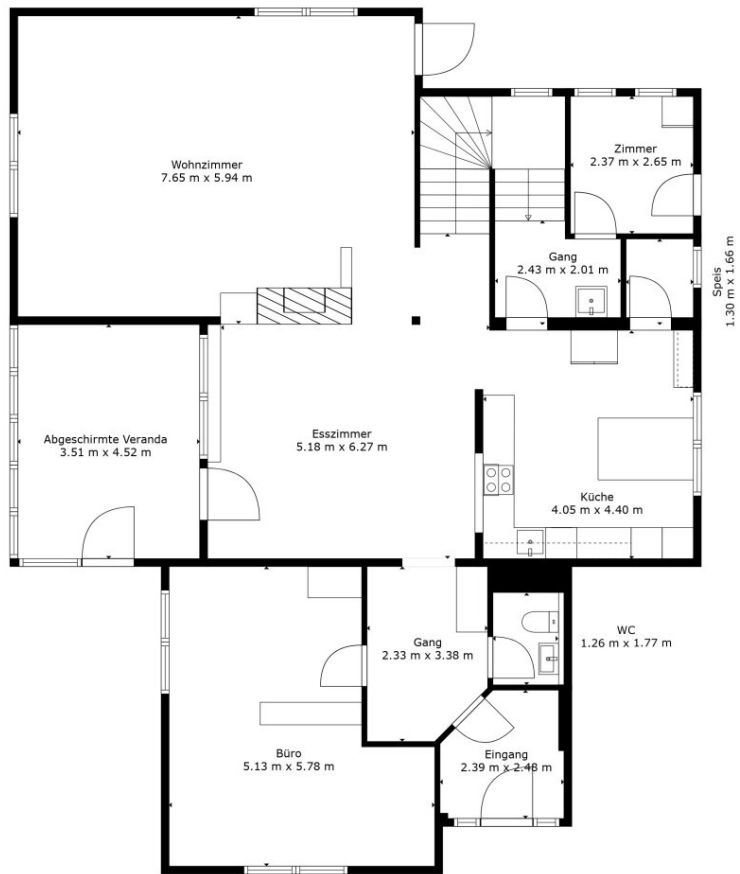
Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

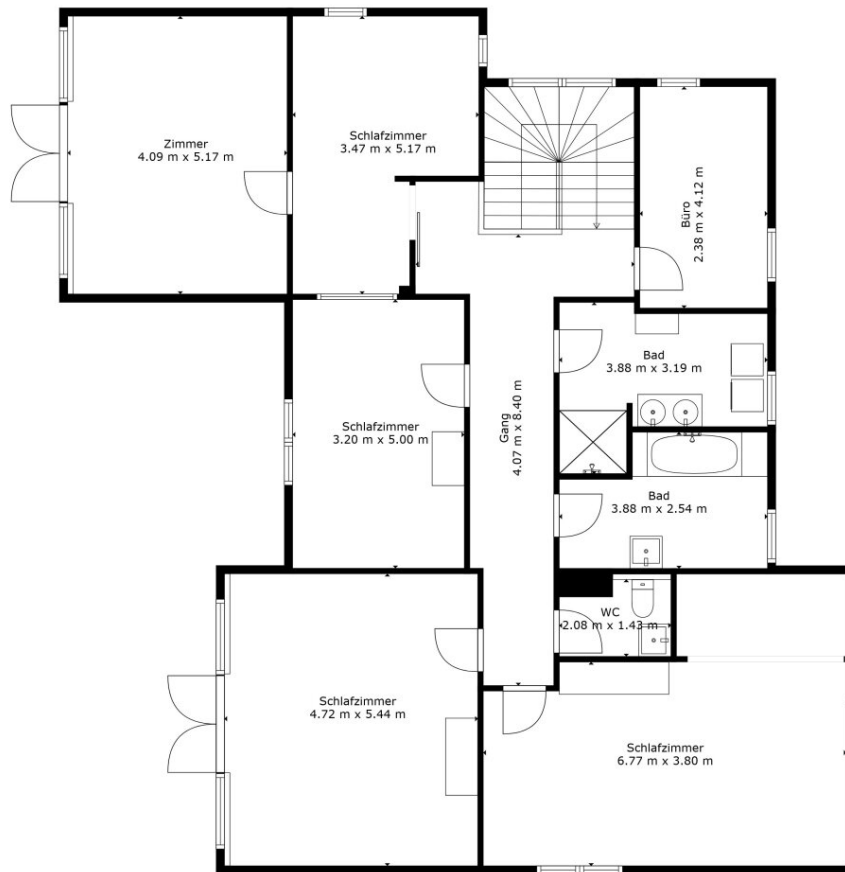


Vermittlung Verwaltung Management Finanzierung Bewertung Ankauf Investments Apartments

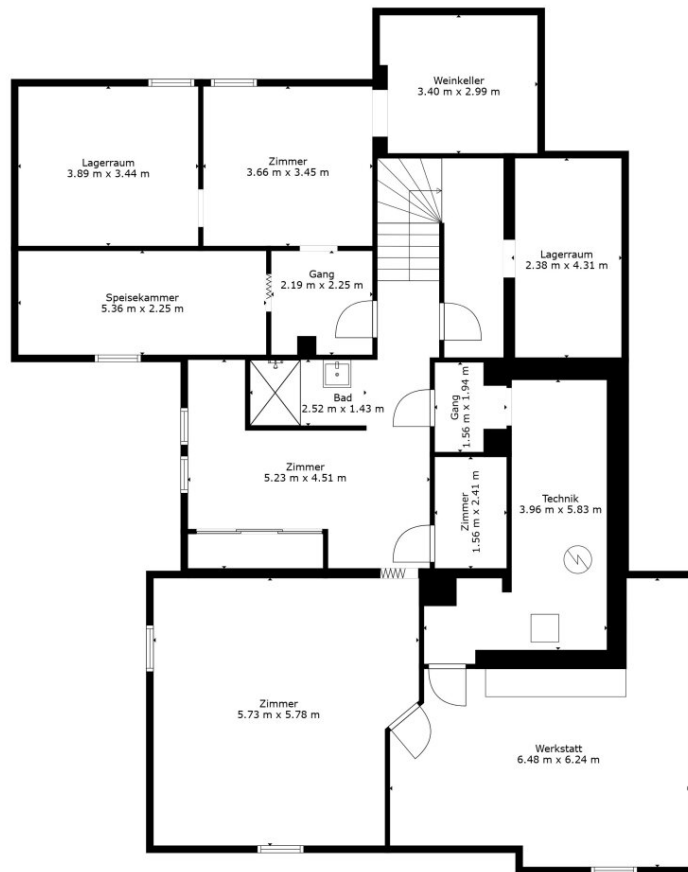
www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



Grundrisskizze



Grundrisskizze



Grundrisskizze

Objektbeschreibung

Mit beeindruckenden 345 m² Wohnfläche, einem 890 m² großen Grundstück sowie einem angrenzenden Freilandgrundstück von ca. 990 m² und einem idyllisch plätschernden Bach bietet diese Immobilie außergewöhnliche Weitläufigkeit – perfekt für große Familenträume.

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:

- **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>

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