

Urbanes Wohnen in Grazer Premiumlage: Gepflegtes Architektenhaus in Grün-Oase



Außenansicht Gartenseite.

Objektnummer: 1572

Eine Immobilie von Wohntastic GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	170,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	297,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,89 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	845.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.970,59 €
Betriebskosten:	64,79 €
USt.:	6,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



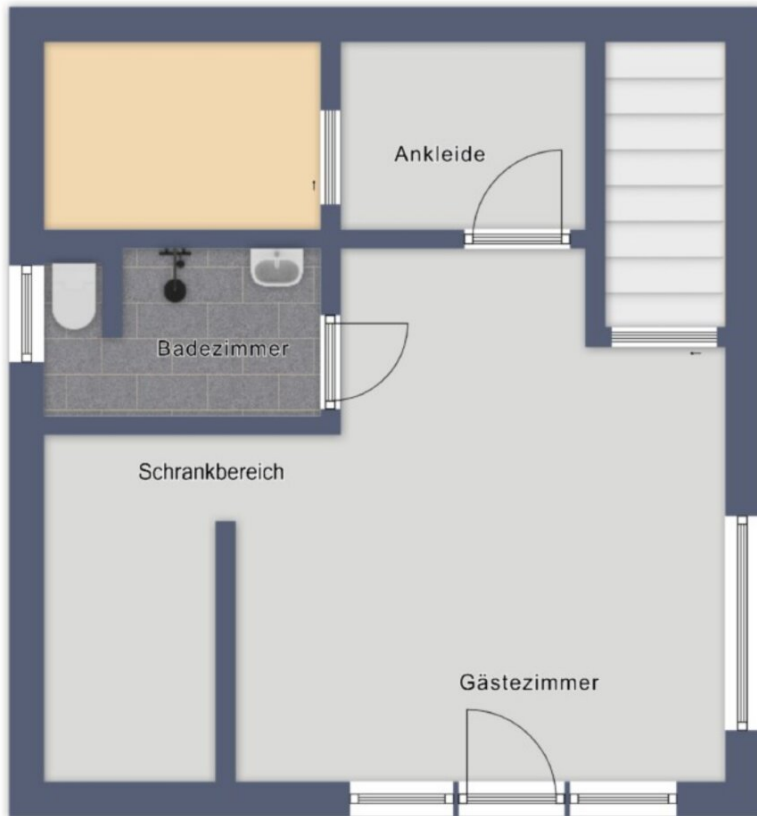


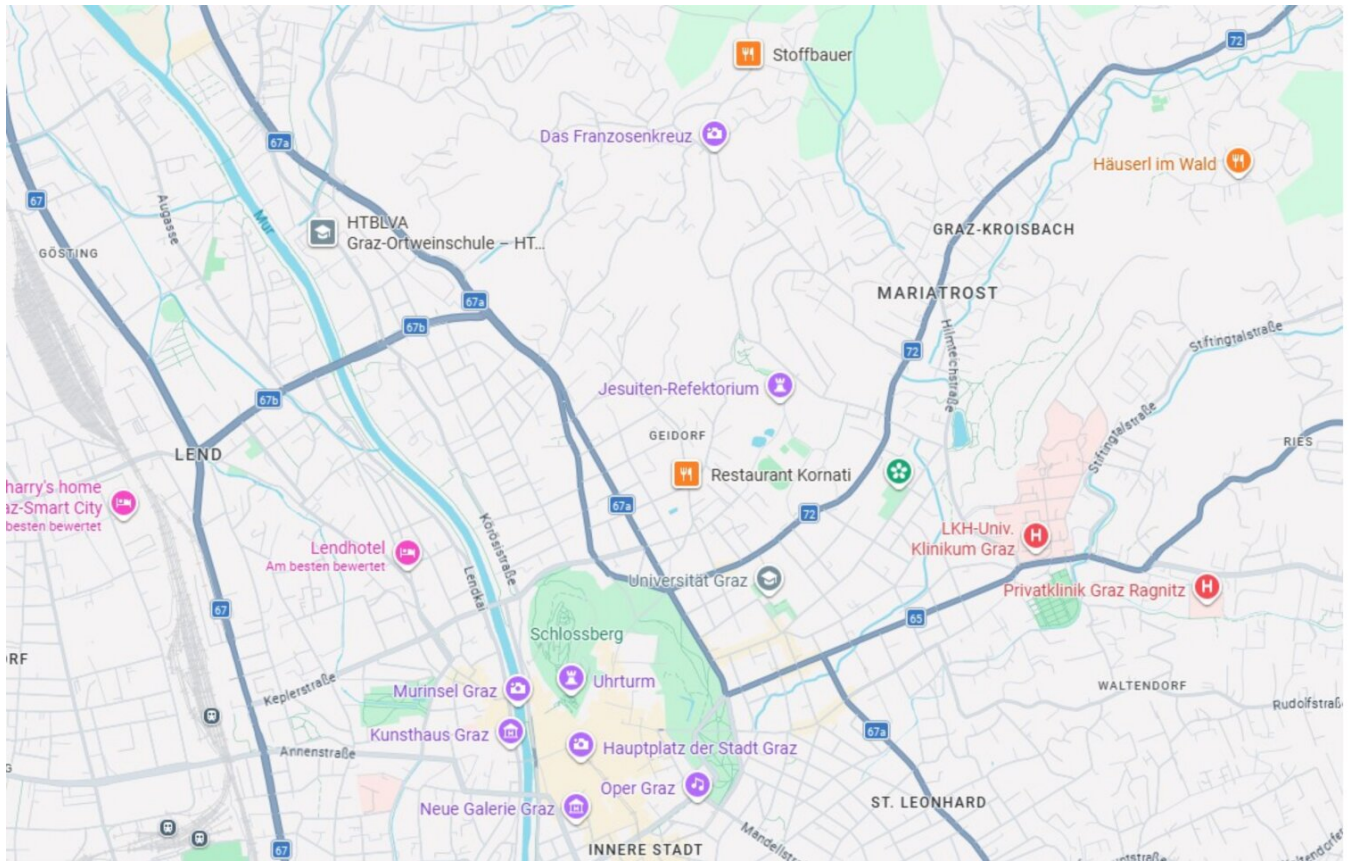












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte mit 5 Zimmern vermittelt durch ihre durchdachte Bauweise das Wohngefühl eines Einfamilienhauses. Eingebettet in ein gewachsenes, grünes Umfeld genießen Sie **Privatsphäre sowie einen freien Blick in den liebevoll gestalteten Garten**, der sich nach Osten, Süden und Westen öffnet. Entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein kleiner Bach – ein seltenes Detail, das dem Zuhause eine besondere Atmosphäre verleiht.

Die rund **170 m² Wohnfläche** verteilen sich auf drei Ebenen, die jeweils über eine großzügige Außenfläche verfügen. **Große Fensterflächen** und die Hanglage schaffen helle, offene Räume mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich. Das Herzstück bildet der ca. 47 m² große Wohnbereich mit hochwertiger Küche, ausgestattet mit Miele-Geräten inklusive Dampfgarer, sowie direktem Zugang zur sonnigen Terrasse.

Das Haus, 2011 fertiggestellt und vom Erstbesitzer bewohnt, überzeugt durch **hochwertige Tischlerarbeiten, Fußbodenheizung und eine insgesamt sehr gepflegte Ausstattung**. Der rund 300 m² große Garten wurde professionell gestaltet und bietet mehrere Ebenen sowie ruhige Rückzugsorte im Grünen.

Raumaufteilung

Erdgeschoß:

- Vorraum mit Einbauschränken (ca. 8 m²)
- Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Terrassenzugang (ca. 47 m²)
- Wirtschaftsraum mit Weinkühlschrank und Waschbecken (ca. 6 m²)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken (ca. 1,5 m²)

Obergeschoß:

- Vorraum mit Einbauschränken (ca. 11 m²)

- Zimmer 2 (ca. 13 m²)
- Zimmer 3 (ca. 12 m²)
- Zimmer 4 (ca. 11 m²)
- Badezimmer mit Wanne, Walk-In Dusche und Doppelwaschtisch (ca. 8 m²)
- separates WC mit Handwaschbecken (ca. 2 m²)

Untergeschoß:

- Zimmer 5 (Masterbereich) mit Schlafraum und Schrankzonen (ca. 26 m²)
- großer Schrank-/Wirtschaftsraum (ca. 18 m²)
- Badezimmer mit Walk-In Dusche, Waschtisch und WC (ca. 6 m²)
- Zugang zu uneinsichtiger Terrasse

Außenbereich:

- 2 Kfz-Stellplätze vor dem Eingangsbereich (davon 1 Carport)
- Abstellraum für Fahrräder direkt neben dem Parkplatz
- Südwest-Terrasse mit elektrischer Markise (ca. 37 m²)
- Garten mit gestalteten Ebenen und hoher Privatsphäre

Ausstattung & Qualität:

Die Immobilie überzeugt durchgehend durch hochwertige Ausführung und bietet Komfort und Wohnqualität auf gehobenem Niveau:

- maßgefertigte Tischlereinbauten
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- großflächige Fensterflächen mit viel Tageslicht
- elektrische Außenjalousien
- hochwertiger Steinboden im Wohnbereich
- zwei Stellplätze (davon ein Carport)
- eigener Abstellraum für Fahrräder

Die technische Infrastruktur mit einem Gas-Brennwert-Gerät ist separat organisiert und sorgt für eine klare, wartungsfreundliche Struktur.

Besonderheiten:

Diese Liegenschaft vereint mehrere Qualitäten, die in dieser Form nur selten am Markt verfügbar sind:

- Toplage in Graz-Geidorf

- ca. 170 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- 5 Zimmer & durchdachte Raumaufteilung
- Freiflächen auf allen Ebenen
- sonniger Garten mit hoher Privatsphäre
- Bachlauf an der Grundstücksgrenze
- hochwertige Design-Küche mit Miele-Geräten & Dampfgarer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- große Fensterflächen & viel Tageslicht
- elektrische Außenjalousien
- 2 Stellplätze (davon 1 Carport)

Energieverbrauch:

HWB: 36,89 kWh/m²a | Klasse: B

Sonstige Angaben:

Diese außergewöhnliche Immobilie richtet sich an Menschen, die eine ruhige, naturnahe Wohnsituation schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Die Kombination aus durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlicher Grundstückssituation ist in dieser Form selten am Markt zu finden.

Der Kaufpreis für dieses gepflegte Domizil mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 170 m² inkl. 2 Kfz-Stellplätzen** (davon 1 Carport-Platz) und einem eigenen Abstellraum für Fahrräder beträgt 845.000 EUR. Die Betriebskosten belaufen sich aktuell auf ca. 71,27 EUR (inkl. USt.) pro Monat.

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Plänen und zusätzlichen Einblicken. Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch einen virtuellen Rundgang zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab ein umfassendes Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien
c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap