

**Exklusive Aussichtslage in Hart bei Graz - Ihr neues  
Zuhause mit Erweiterungspotenzial**



**Objektnummer: 3257**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Holzerhofstraße                   |
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8075 Hart bei Graz                |
| Baujahr:                      | 1972                              |
| Zustand:                      | Sanierungsbeduerftig              |
| Wohnfläche:                   | 141,40 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Terrassen:                    | 2                                 |
| Keller:                       | 84,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,03                            |
| Kaufpreis:                    | 590.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Pascal Pototschnig**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz



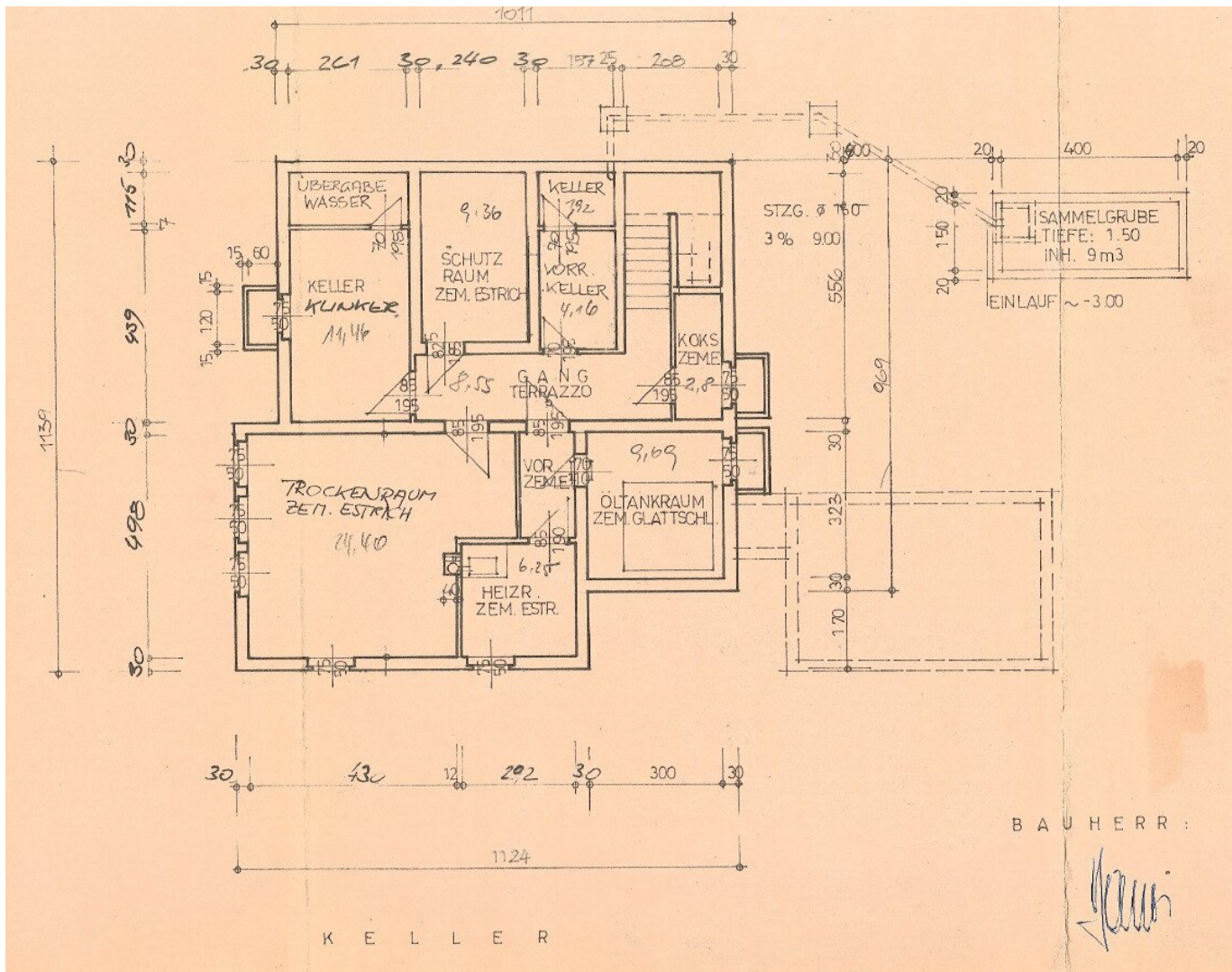












## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erstreckt sich über rd. 141m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Geschossen und bietet Ihnen mit insgesamt fünf Zimmern viel Platz zur Verwirklichung Ihrer individuellen Wohnträume. Das großzügige Grundstück mit rd. 1.036m<sup>2</sup> überzeugt nicht nur durch seine begehrte Aussichtslage, sondern auch durch zusätzliches Entwicklungspotenzial und eine vorhandene Baulandreserve (Widmung WR 0,2 - 0,4). Ein bereits genehmigter Einreichplan schafft eine ideale Grundlage für die zukünftige Neugestaltung dieser besonderen Liegenschaft.

Das Herzstück des Hauses bildet der beeindruckende Wohnbereich mit offener Galerie und Kamin, welcher gemeinsam mit dem traumhaften Fernblick ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt. Großzügige Fensterflächen sowie mehrere Außenbereiche schaffen zu jeder Tageszeit besondere Rückzugsorte mit einzigartigem Panorama. Die sonnige Hauptterrasse mit Westausrichtung, der darüberliegende Balkon, eine weitere Terrasse mit Südausrichtung sowie die ostseitige Loggia bieten vielseitige Möglichkeiten, die Ruhe und Aussicht in vollen Zügen zu genießen.

Das Haus ist zudem vollständig unterkellert und bietet somit zusätzliche Nutzfläche für Technik-, Lager- oder Freizeiträume und unterstreichen die hohe Nutzungsflexibilität der Immobilie.

Weiteren Komfort garantieren ein Garagen- sowie ein Carport-Stellplatz.

Die Liegenschaft befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, bietet jedoch enormes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung oder architektonische Weiterentwicklung. Durch die solide Grundsubstanz, die außergewöhnliche Aussichtslage und die großzügigen Flächen entsteht hier die seltene Möglichkeit, ein echtes Traumhaus nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

### Die Highlights auf einen Blick:

- traumhafter Fern- und Bergblick mit außergewöhnlichem Panorama
- großzügiges Grundstück mit Platz für einen Pool
- enormes Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial

- bestehender Einreichplan bereits vorhanden
- beeindruckender Wohnbereich mit offener Galerie und Kamin
- mehrere Terrassen, Balkon und Loggia mit unterschiedlichen Ausrichtungen
- voll unterkellert mit über 80m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Garage und Carport
- begehrte Wohnlage im grünen Umfeld von Graz

Diese besondere Liegenschaft vereint Aussicht, Potenzial und Großzügigkeit in einer der begehrtesten Wohnlagen rund um Graz. Mit der Kombination aus beeindruckender Aussichtslage, flexibler Nutzbarkeit und vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bietet sich hier eine **seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer**, die ein einzigartiges Zuhause suchen.

**Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von den Vorteilen dieser exklusiven Liegenschaft!**

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.250m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap