# Charmantes Einfamilienhaus mit Terrasse und großem Garten in ruhiger Lage von Gratkorn



**Objektnummer: 7852/348**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

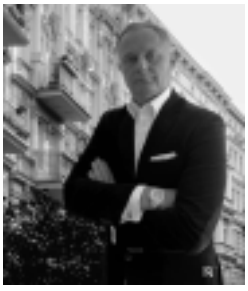
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hermann Lex-Weg |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8101 Gratkorn |
| **Baujahr:** | 1961 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 137,00 m² |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 921,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH
Pfeifferhofweg 3a
8045 Graz

T +43 676 33 650 66











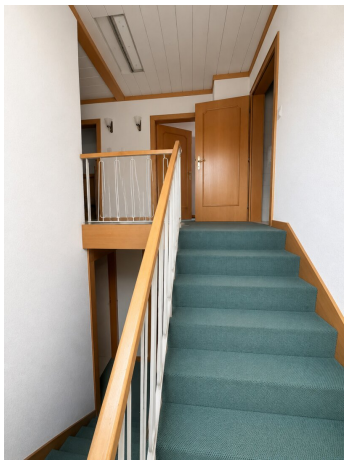




















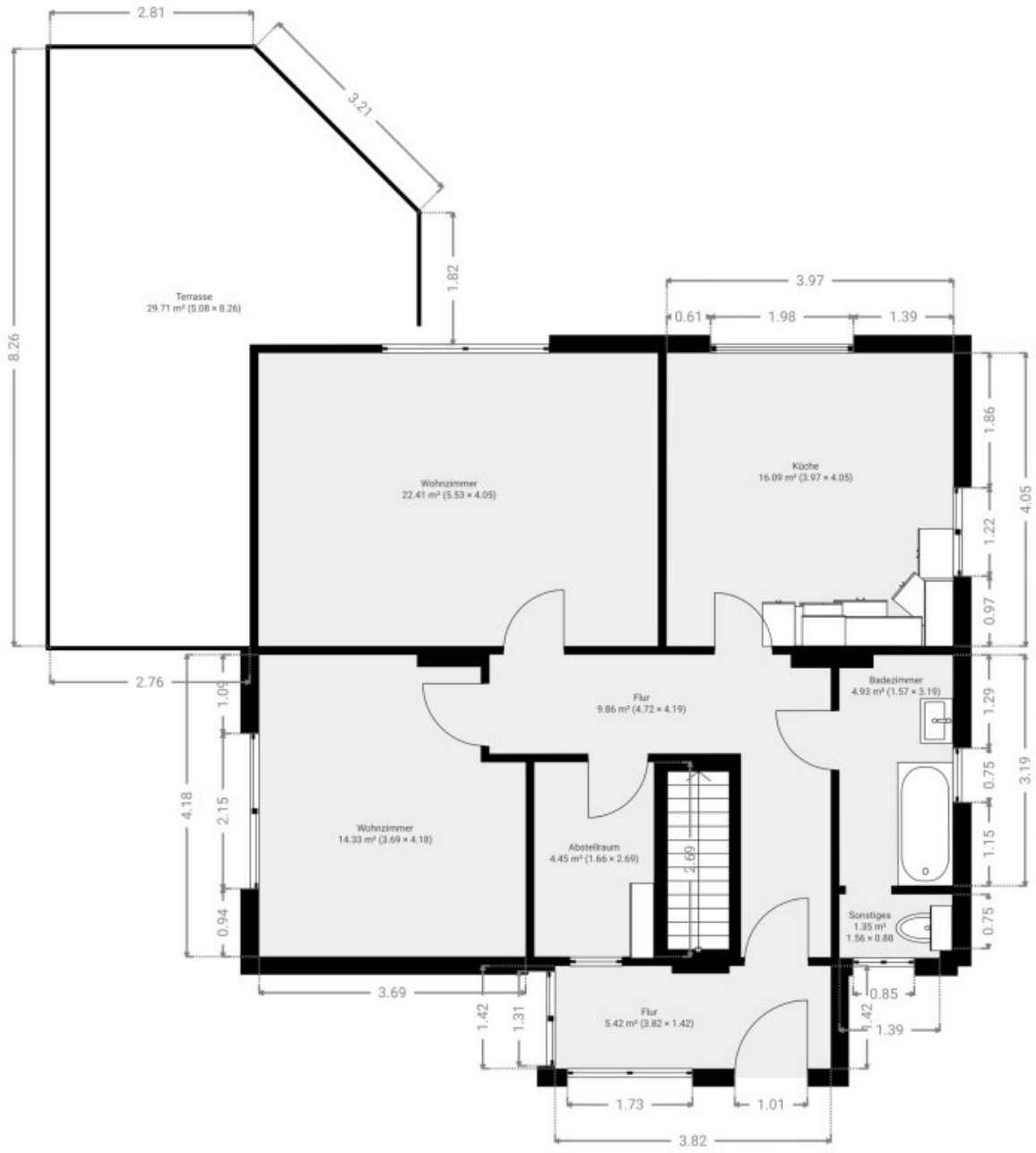






ÜBERSENDET VON Yannick Komaromi
ky@kk-property.at · +436763365066

## ▼ Erdgeschoss




DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

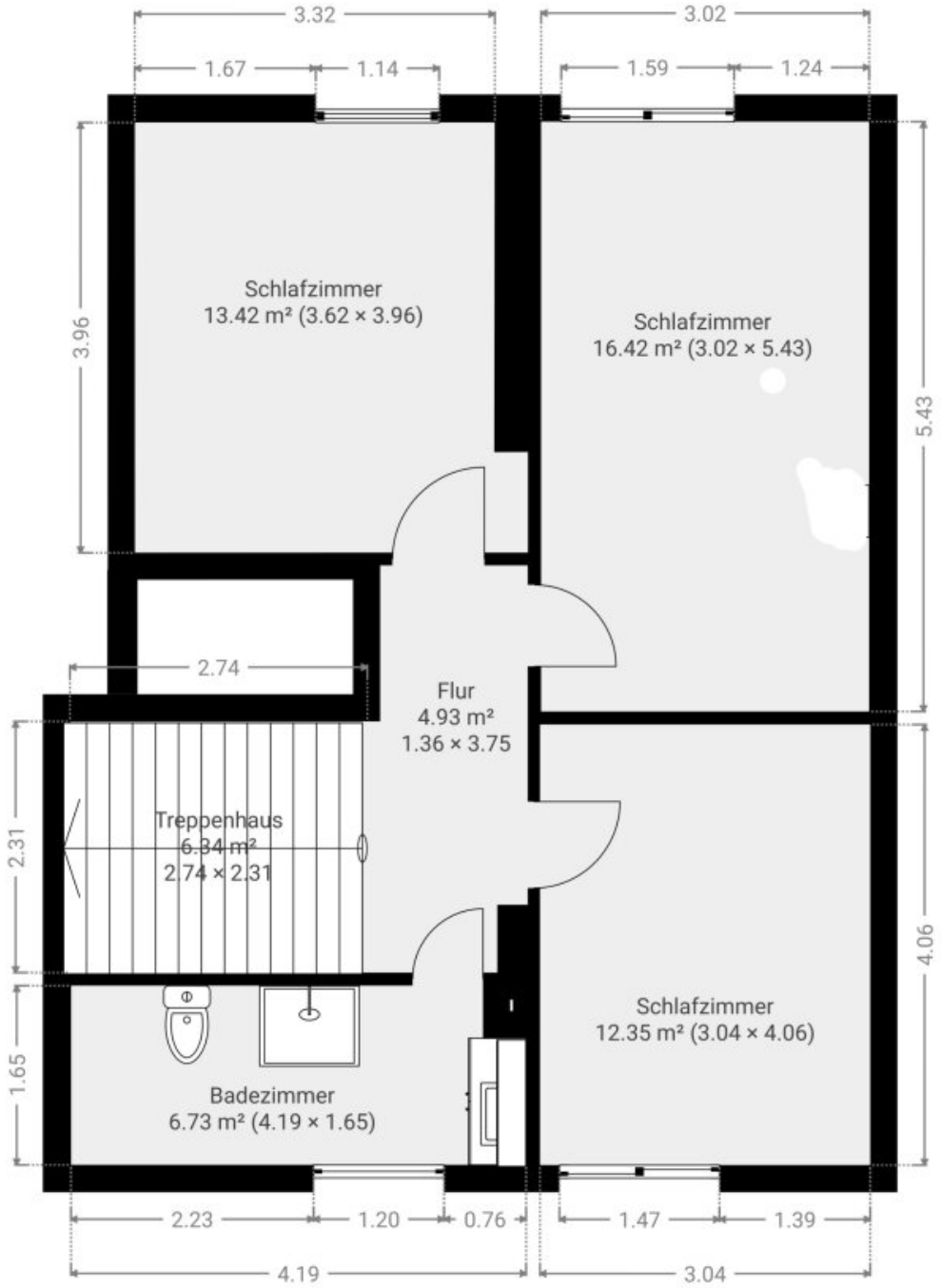
0 1 2 3m
1:75



**K&K Property**
ky@kk-property.at
Pfeifferhofweg 3a, 8045 Graz, Steiermark, Österreich
www.kk-property.at
+436763365066

ÜBERSENDET VON Yannick Komaromi
ky@kk-property.at · +436763365066

## ▼ 2. Stock




DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEGLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m
1:53



**K&K Property**
ky@kk-property.at
Pfeifferhofweg 3a, 8045 Graz, Steiermark, Österreich
www.kk-property.at
+436763365066

# Objektbeschreibung

## Idyllisches Einfamilienhaus in sonniger Grünlage – Wohnen im Einklang mit der Natur

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint ländliche Ruhe, naturnahes Wohnen und hohen Wohnkomfort auf harmonische Weise. Die sonnige Grünlage mit großzügigem Garten schafft ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl und bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Privatsphäre und hohe Lebensqualität.

Die Immobilie überzeugt durch ihren besonderen Charakter sowie durch ein Wohnambiente, das Ruhe und Naturverbundenheit perfekt miteinander verbindet – ideal für Familien und alle, die ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre suchen.

## Lage & Umgebung

Die Marktgemeinde Gratkorn im Bezirk Graz-Umgebung bietet eine gelungene Kombination aus Natur, Freizeitmöglichkeiten und ausgezeichneter Infrastruktur. Die Region ist bekannt für ihre idyllischen Wanderwege sowie ihre landschaftliche Schönheit und gilt als Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Gasse und ermöglicht dadurch ein entspanntes Wohnen mit hoher Privatsphäre. Trotz der naturnahen Lage sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten – in nur etwa 2–3 Autominuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der Autobahnanschluss mit schneller Erreichbarkeit in beide Richtungen befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Kombination aus Ruhelage, großzügigem Garten, Naturverbundenheit und optimaler Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer besonders attraktiven und wertbeständigen Wohnmöglichkeit.

## Raumaufteilung & Ausstattung

Hier eröffnet sich Ihnen eine besonders attraktive Gelegenheit:

Die Liegenschaft mit einer Wohnfläche von ca. 137 m² überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet folgende Räumlichkeiten:

## Erdgeschoss, ca. 83,4m²

- Vorraum
- Flur
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer, WC
- Terrasse

Eine großzügige und lichtdurchflutete Treppe führt in das Obergeschoss und unterstreicht das offene und angenehme Wohngefühl der Immobilie.

## Obergeschoss, ca. 53,9m²

- 1. Zimmer
- 2. Zimmer
- 3. Zimmer
- Badezimmer, WC
- Vorraum

Die Immobilie ist vollständig möbliert bzw. eingerichtet und kann auf Wunsch in ihrem aktuellen Zustand übernommen werden.

## Keller

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über mehrere separate Kellerräume sowie über den Technikbereich des Hauses.

## Garten

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Garten mit einer Fläche von ca. 921 m², welcher zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und durch seine attraktive Aufteilung ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeitgestaltung und naturnahes Wohnen bietet.

## Parkmöglichkeiten

Ergänzt wird die Immobilie durch eine Garage sowie mehrere zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus, die komfortables Parken für Bewohner und Gäste ermöglichen.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **€ 459.000,--**.

Da die Liegenschaft derzeit nicht bewohnt wird und auf ihren neuen Eigentümer wartet, gestalten sich die aktuellen laufenden Kosten entsprechend überschaubar. Die Betriebskosten befinden sich im üblichen Rahmen; außergewöhnliche Faktoren, die zu einer Erhöhung der laufenden Aufwendungen führen könnten, sind derzeit nicht ersichtlich.

***Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um einen Richtpreis handelt, welcher sich – abhängig von der Nachfrage – nach oben oder unten verändern kann. Der Verkauf erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Verkäufers.***

## Sonstiges

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber ausschließlich bei Anfragen nachkommen können, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift sowie Ihre Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.250m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <5.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.750m
Polizei <2.250m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <6.250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap