Großzügiges Haus in Grazer Toplage, Potenzial inklusive!



Objektnummer: 3332

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 259,26 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,38
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 103(
H +43 660 103(

Gerne stehe ich zur Verfügung.













































Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in **begehrter Aussichtslage am Messendorfberg in Graz** – eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Anwesen mit vielseitigem Potenzial zu erwerben.

Auf rund **250 m² Wohnfläche** und etwa 10 Zimmern bietet dieses beeindruckende Haus außergewöhnlich viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelles Wohnen mit Arbeiten unter einem Dach. Derzeit ist die Liegenschaft in **zwei separate Wohneinheiten** gegliedert, die bei Bedarf unkompliziert zu einem **großzügigen Einfamilienhaus** zusammengeführt werden können.

Das Haus befindet sich in **renovierungsbedürftigem** Zustand und eröffnet dadurch die ideale Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist der **großzügige Garten** mit altem Baumbestand, der eine ruhige und private Atmosphäre schafft. **Zwei Terrassen** sowie ein **großer Balkon** mit **traumhaftem Süd-/West Ausblick** laden dazu ein, sonnige Stunden und stimmungsvolle Abende in entspannter Umgebung zu genießen.

Auch im Innenbereich überzeugt die Immobilie mit zahlreichen Annehmlichkeiten: **Zwei Küchen, drei Badezimmer sowie drei separate WCs** bieten hohen Wohnkomfort – ideal für größere Familien oder Gäste. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, ein gemütlicher **Kamin** sowie ein exklusiver Wellnessbereich mit **Sauna**, Bad/WC und **Ruhe- bzw. Fitnessraum** mit direktem Zugang zum Garten runden das attraktive Gesamtbild ab.

Über das ferngesteuerte **elektrische Einfahrtstor** gelangen Sie bequem zum Haus und den Garagen. Für Fahrzeuge stehen **zwei Garagen** sowie mehrere Freistellplätze zur Verfügung.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das Grazer Stadtzentrum sowie sämtliche wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, eine attraktive Lage und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – eine wertbeständige Investition mit **außergewöhnlichem Potenzial.**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren **Traum vom Eigenheim in Graz.**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

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.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m

Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap