

**Preisreduktion: Ankommen, Wohlfühlen, Gemeinsam
Leben | Reihenhaus | Graz-Süd für Familien in ruhiger
Lage**



Objektnummer: 297058

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plachelhofstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	157,00 m ²
Keller:	53,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

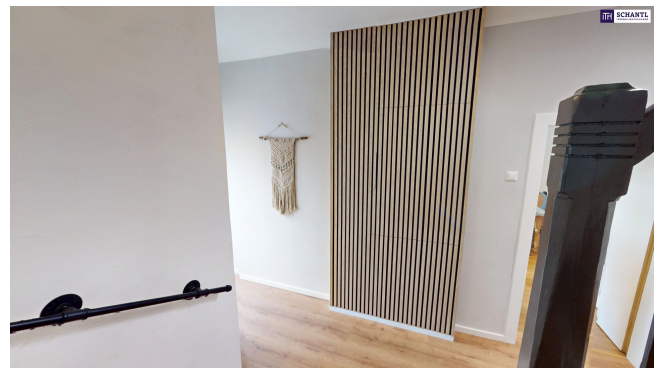
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

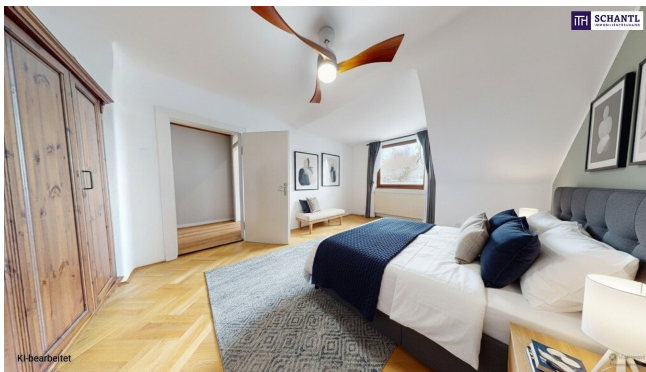


Patrick Hrauda, BA

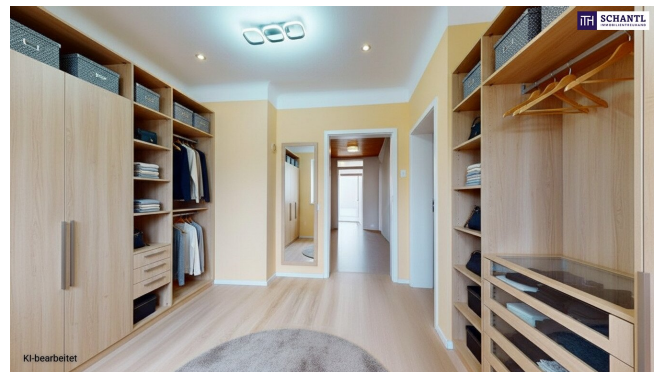
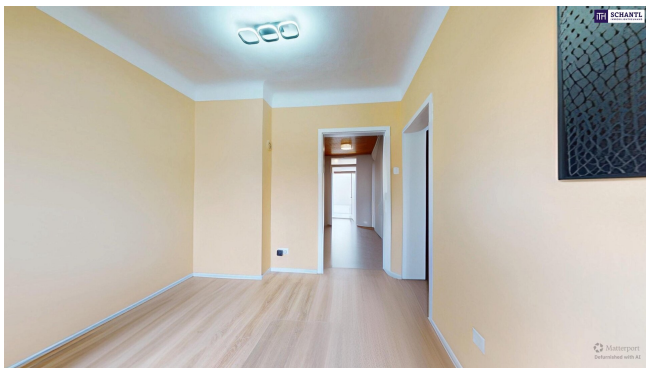
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz



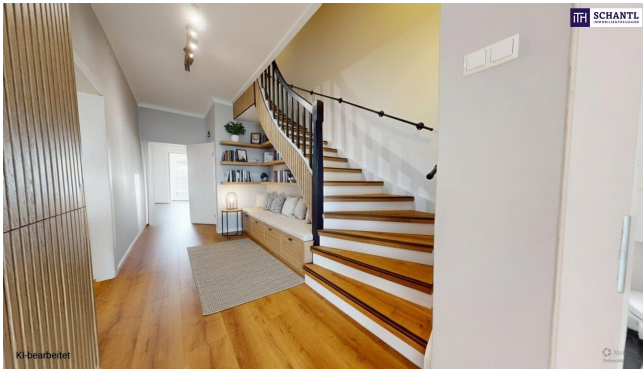












Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

Infrastrukturbericht

Top Fotos

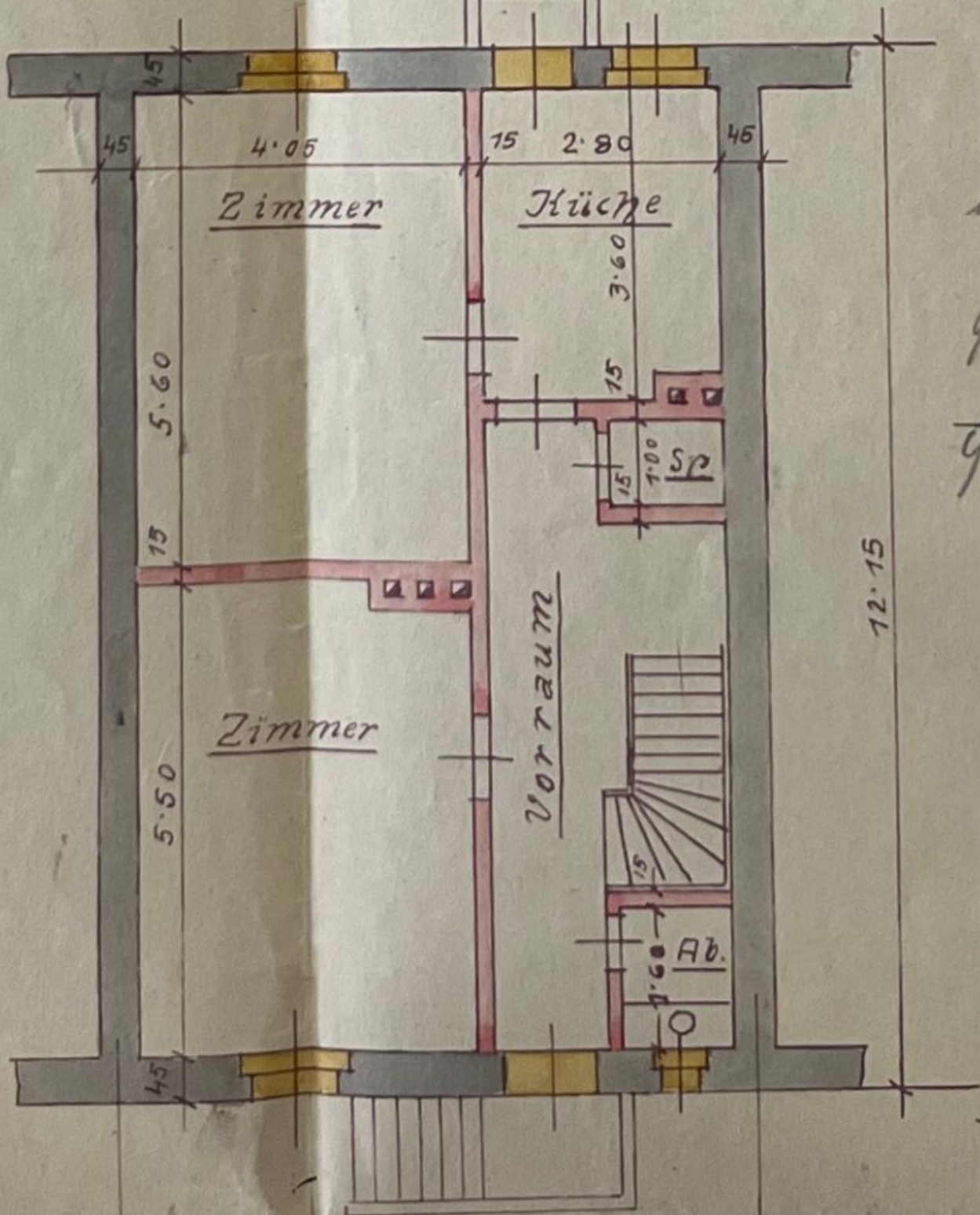
Qualitätsiegel

RECHENWERT QUALITÄT SKALEN

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

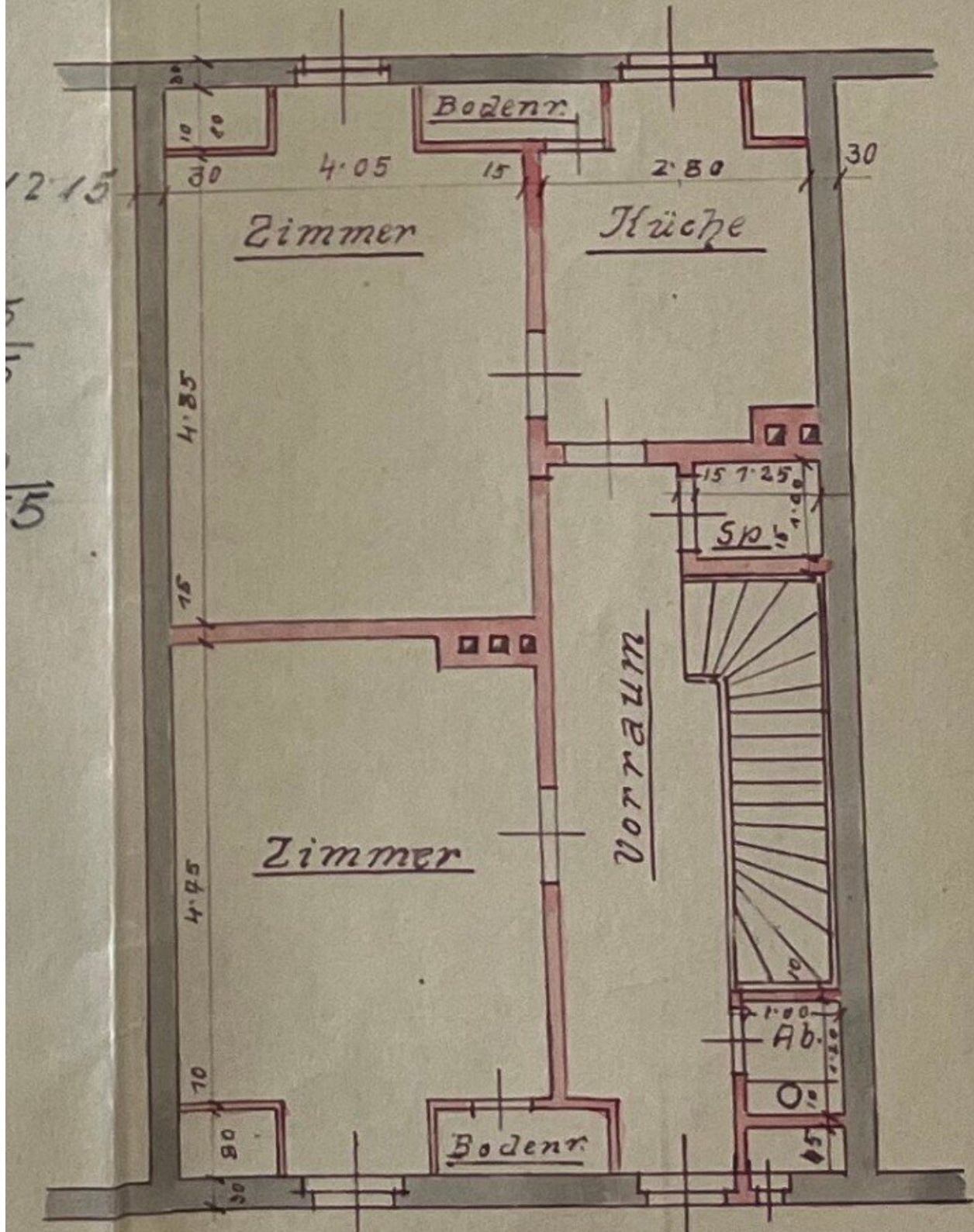
FOLGEN SIE UNS AUF [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)

Parterre



7
1
9
3
4
99

Dachstock



Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
 - Immobilienbeteiligungen
 - Vorsorgewohnung
 - Investmentfonds
 - Bauherrenmodelle
 - Unternehmensbeteiligungen
 - Edelmetalle
 - Technische Metalle
 - uvm.
- Kreditversicherungen
 - Eigenheim & Haushalt
 - Betriebsunterbrechung
 - Kranken- / Gesundenvers.
 - Unfallversicherungen
 - Sachversicherungen inkl. KFZ
 - Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
 - Berufsunfähigkeitsvers.
 - uvm.
- Förderungsberatung
 - Klassische Finanzierungen
 - Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
 - Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
 - Immobilienleasing
 - Privatfinanzierungen
 - Umschuldungen
 - uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



Objektbeschreibung

Ankommen, Wohlfühlen, Gemeinsam Leben - Reihenhaus | Graz-Süd für Familien | Ruhige Lage

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Haus in den folgenden Zeilen zu entdecken und seinen besonderen Charakter aus erster Hand zu erleben. Zusätzlich steht eine vollständige Fotoschau über den bereitgestellten Link zur Verfügung.

Auf einem Grundstück von 273 m² und einer Wohnfläche von ca. 146 m² entfaltet sich in Graz-Puntigam ein Zuhause, das mit seiner Großzügigkeit, hellen und freundlichen Atmosphäre sowie seinen vielseitigen Räumen sofort ein Gefühl des Ankommens vermittelt.

Schon beim ersten Schritt ins Innere spüren Sie, wie harmonisch Licht, Raum und Wohnqualität hier miteinander spielen und wie natürlich sich das Haus an den Alltag einer Familie anpasst.

Hier ist die 3D-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=urfbyj9JDmo>

Beginnen wir mit der Grundrissübersicht des Hauses:

Erdgeschoss – das Herz des Familienlebens

Beim Betreten öffnet sich ein einladender Eingangsbereich mit einem Flur, von dem alle Räume zugänglich sind:

- **Große Küche:** hier ist eine neue Küche (hochwertige Elektrogeräte) mit Kücheninsel und zusätzlichem Platz für einen großen Familienspeisetisch verbaut – ideal für gemeinsame Mahlzeiten und die täglichen Situationen des Alltags (Schule, Lernen, Hausaufgabe machen etc.)
- **Wohnzimmer:** mit ausreichend Platz für eine gemütliche Wohncke und einen zusätzlichen Essbereich, wenn die Familie zusammenkommt oder Gäste eintreffen.

- **Modernisiertes WC** mit Fenster
- **Moderne Dusche im EG**
- **Bibliothek / Lesecke** unter der Treppe – inklusive Platz für den Familienhund.
- großzügiges Vorhaus mit ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und alles was dazugehört

Obergeschoss – Rückzugsorte für die Familie

Im Obergeschoss führt ein zentraler Flur zu den privaten Räumen:

- **Geräumiges Hauptschlafzimmer** mit ausreichend Stauraum
 - **Zweites, noch größeres Zimmer** mit begehbarem Kleiderschrank davor
 - derzeit als Lern- und Musikzimmer für zwei Kinder genutzt
 - schafft eine natürliche Pufferzone, wenn die Eltern abends noch wach sind
 - **Badezimmer mit WC und Badewanne**, dessen Oberflächen noch nicht erneuert wurden – ideal für eine persönliche Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

ANMERKUNG: es besteht die Möglichkeit mit wenig Aufwand zu trennen und so zwei getrennt begehbare Kinderzimmer zu schaffen (Details gerne im persönlichen Gespräch)

Zwei Gärten – vorne und hinten

Als Nächstes betrachten wir den Außenbereich, der weitere Qualitäten des Hauses hervorhebt. **Der Zugang zum Garten erfolgt** über eine breite Doppeltür, die viel Licht hereinlässt und den Wohnbereich mit dem Garten verbindet.

Ein besonderer Blickfang sind die beiden Gärten:

- **Der Vorgarten** schafft einen freundlichen Empfangsbereich und zusätzlichen Freiraum.
- **Der Hintergarten** ist privat, gut eingezäunt und daher ideal für Kinder zum Spielen. Hier gibt es genug Platz für Grillabende, ein Planschbecken oder einen kleinen Pool – ein geschützter Außenbereich, der schnell zum Lieblingsort der Familie im Alltag wird.

Der Keller ist sowohl vom Garten als auch vom Eingangsbereich aus zugänglich – praktisch für Fahrräder, Spielsachen oder Gartengeräte.

Im Folgenden fassen wir die Ausstattung und die durchdachten Modernisierungen zusammen, die das Haus besonders alltagstauglich machen – hier die wichtigsten Punkte im Überblick:

Ausstattung & Bauweise:

- **Massive, beständige Bauweise** – solide Grundsubstanz und langlebige Konstruktion
- **Unterkellert** – ca. 53 m² zusätzlicher Nutzfläche mit Stauraum, Werkbank und Technikbereich
- **Umfassende Renovierungen** in mehreren Etappen (1990, 2022, 2024), wobei die größte Modernisierung 2024 erfolgte
- **Thermische Optimierung:** zusätzliche Glaswolle-Dämmung im Dachbereich sowie zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss zur Reduktion der Betriebskosten

Fenster, Türen & Leitungen:

- **Großteils doppelt verglaste Holzfenster** aus den 1990er-Jahren, 2024 saniert
- **Neue Fenster 2024** im Keller sowie im WC des Erdgeschosses

- **Neue Eingangstür und Nebeneingangstür (2024)** – direkter Zugang vom Küchenbereich in den Garten

- **Großteils erneuerte Wasserleitungen**

EG: Leitungen für WC und Küche vollständig neu

OG: Leitungen vom Technikraum bis zum Badezimmer erneuert – ideal für eine zukünftige Badmodernisierung

Wohnkomfort & Raumgestaltung:

- **Zweiter Gartenanschluss** über eine breite Doppeltür im Erdgeschoss – viel Tageslicht, fließender Übergang in den Garten
- **Praktisches Duschbad im Erdgeschoss**
- **Bibliothek / Lesecke unter der Treppe** – inklusive Platz für den Familienhund
- **Neue Küche** mit hochwertigen Geräten
- **Geschmackvoll gestaltete Wandfarben und Oberflächen**
- **Hochwertiger Parkettboden**, teilweise im eleganten Fischgrätmuster
- **Mehrere großzügige Schlafzimmer** – ideal für Familien oder Home?Office?Nutzung
- **Flexible Raumaufteilung** für unterschiedliche Lebenssituationen
- **Badezimmer und WC mit Fenstern** – natürliches Licht und gute Belüftung
- **Neue Akustikpaneele im Erdgeschoss** als moderner Eyecatcher

Lage & Umfeld:

- **Ruhige Wohnlage** im Bezirk Puntigam
- **Ideal für Familien** dank Infrastruktur, Raumangebot und abgeschirmter Position
- **Parkmöglichkeiten:** Das Haus verfügt über eine **Garage** und einen **zusätzlichen Parkplatz direkt davor**.

sehr geringe Betriebskosten bzw. tatsächliche Verbrauchswerte:

- Wasser 405 € **jährlich**
- Heizkosten bzw. Ölverbrauch 1000l **jährlich**
- Strom 110 € **monatlich**
- Stadt Graz Müllabfuhr 38 € **monatlich**

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der

Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap