Neuwertiges Zweifamilienhaus bzw. Wohnhaus mit Büro oder Praxismöglichkeit sowie Garten in Graz – Ihr Traum vom Wohnen!



Objektnummer: 1793/309

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz,12.Bez.:Andritz
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	234,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	600,00 m²
Keller:	86,00 m²
Heizwärmebedarf:	53,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,16
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.940,17 €
Betriebskosten:	312,62 €
Heizkosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

50.040,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Schuetz









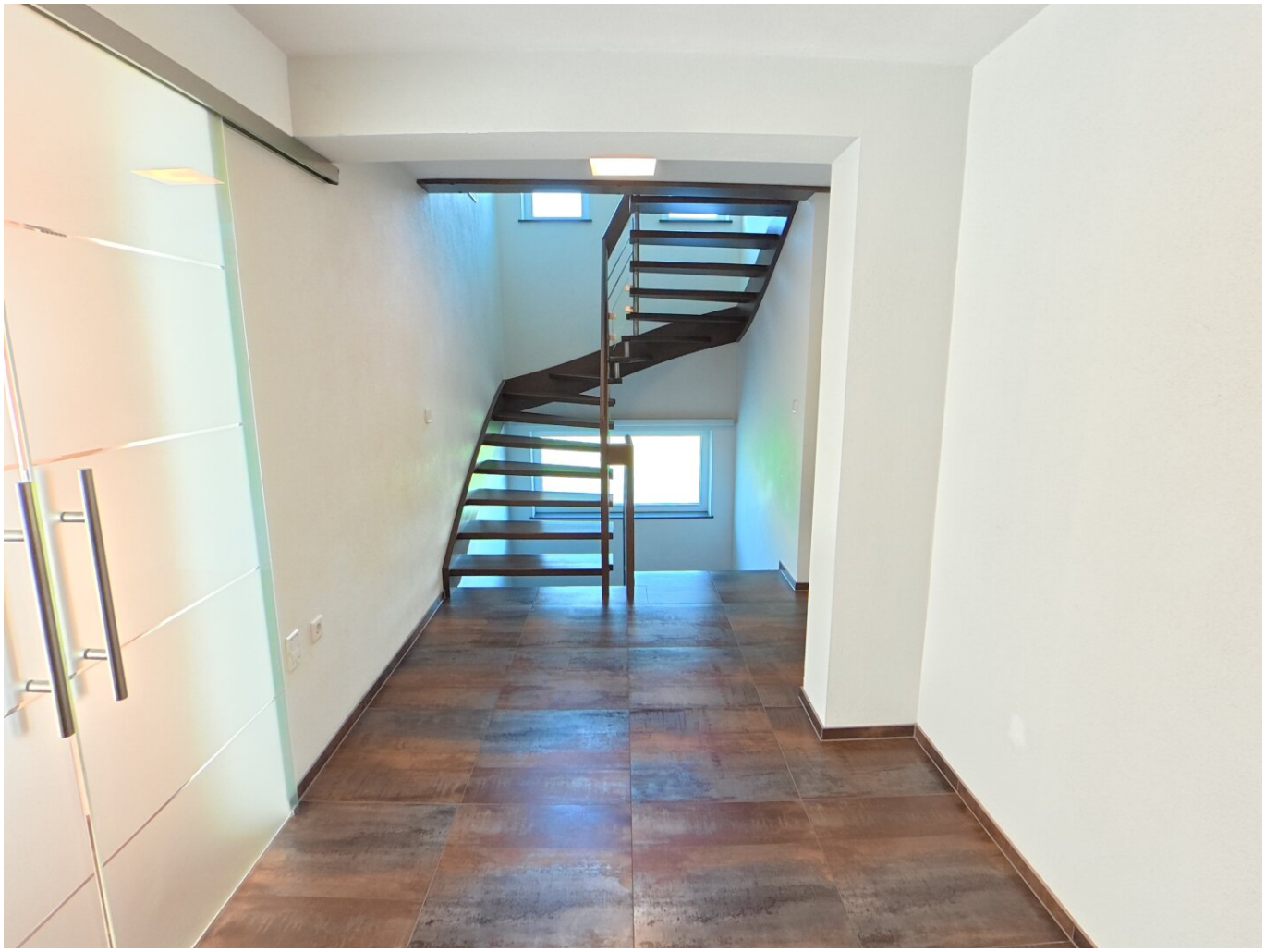








































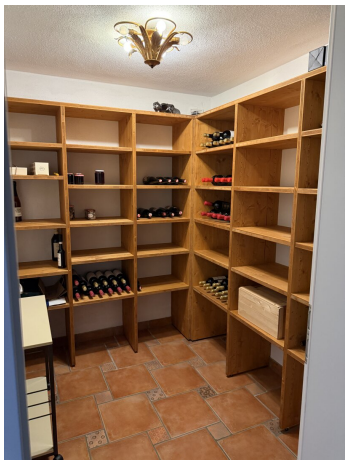





ÖkoFEN




GLOBALTEK



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Graz – einem erstklassigen, neuwertigen Haus, das weit mehr als nur Wohnraum bietet: Hier erwartet Sie ein Lebensgefühl auf höchstem Niveau.

Mit einem Kaufpreis von € 1.390.000,– präsentiert sich diese außergewöhnliche Immobilie als perfekte Kombination aus Großzügigkeit, Komfort und stilvoller Eleganz.

Auf rund 234 m² Wohnfläche verteilen sich sieben helle, einladende Zimmer – ergänzt durch extra hohe Räume mit einer Deckenhöhe von 2,90 m im Küchen- und Wohnbereich. Ob ruhiger Rückzugsort, Homeoffice, Gästezimmer oder Spielbereich für Kinder – dieses Haus passt sich flexibel an Ihre Bedürfnisse an.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Dielen- und Fliesenböden sorgen für ein zeitloses Ambiente, während die Fußbodenheizung in allen Bereichen ein angenehmes Wohnklima schafft. Ein Kamin im Wohnbereich verleiht dem Zuhause zusätzliche Behaglichkeit.

Zwei modern gestaltete Badezimmer bieten Komfort auf hohem Niveau. Die maßgefertigte Einbauküche überzeugt mit Funktionalität und Design und wird schnell zum zentralen Treffpunkt. Zwei Balkone sowie eine Terrasse im Obergeschoss laden dazu ein, den Tag mit den ersten Sonnenstrahlen zu beginnen.

Ein besonderes Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Ergänzt wird dies durch die großzügige Dachterrasse. Das Obergeschoß ist mit einer Vollbetondecke versehen, die für eine ausgezeichnete Isolierung und Sicherheit bei Unwetter und Sturm sorgt. Zudem wird das Objekt im Küchen- Wohn- und Essbereich möbliert verkauft.

Auch der Außenbereich überzeugt: Ein großzügiger und gepflegter Garten bietet Raum für Freizeit und Erholung. Die Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, und zusätzlich stehen zwei Stellplätze im Freien zur Verfügung.

Die Lage in 8045 Graz ist familienfreundlich, mit guter Infrastruktur und Busanbindung. Arzt, Apotheke, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

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 <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap