Gepflegte Doppelhaushälfte in Graz – ruhige Lage, Garten & 2 Garagen



Objektnummer: 6409/742

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rainweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	529,00 m²
Keller:	56,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 145,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	95,96 €
Heizkosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

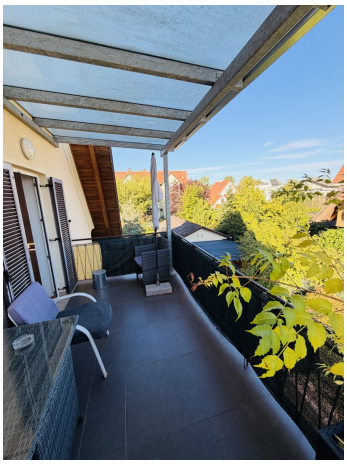
Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda














PUNTIGAMER





















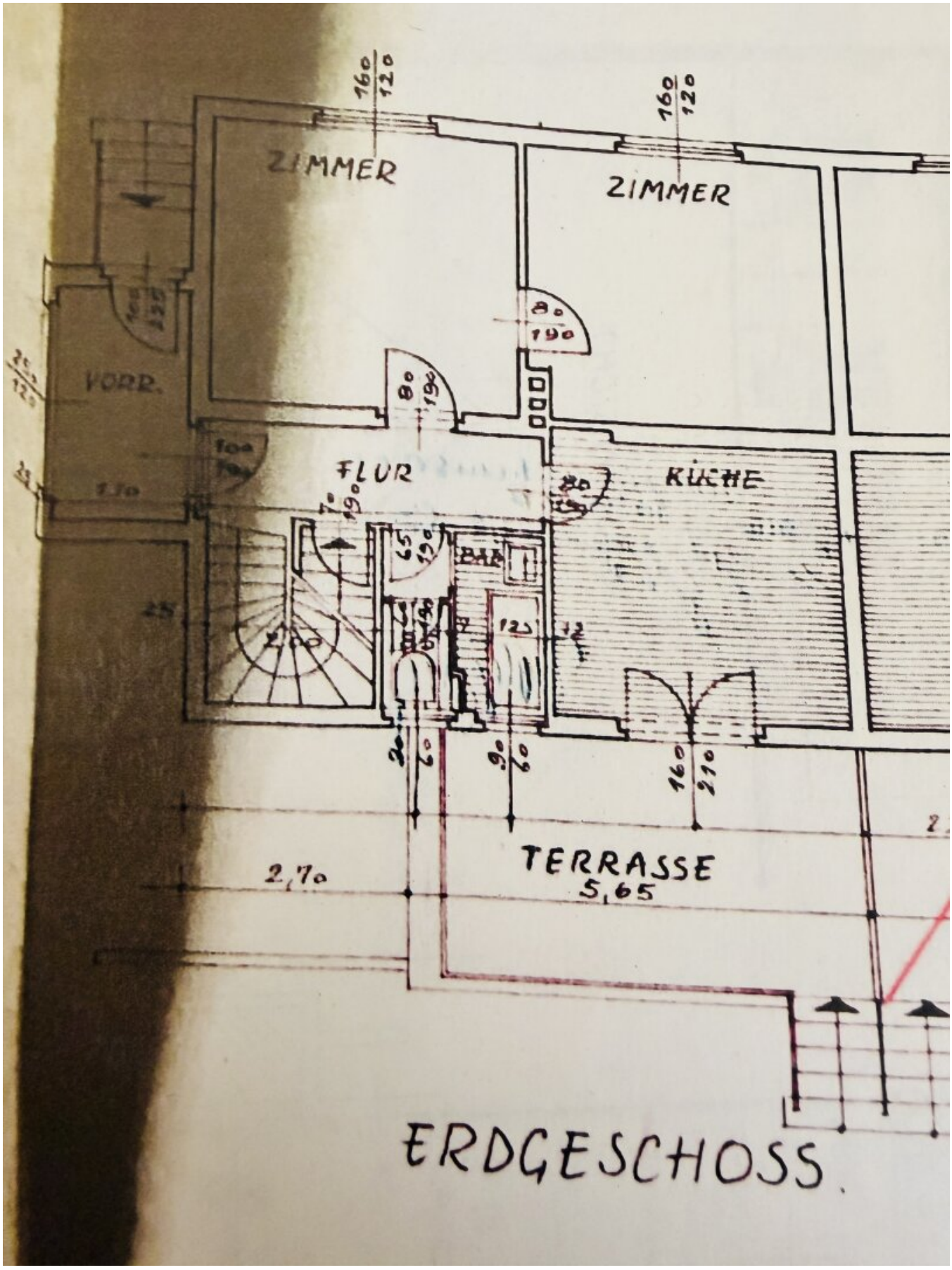











ZIMMER
ZIMMER
VORR.
FLUR
KÜCHE
BAD
TERRASSE
5,65
2,70
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage – Garten, 2 Garagen & viel Privatsphäre

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **8041 Graz**. Diese gepflegte Doppelhaushälfte verbindet eine ausgezeichnete, ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an das Grazer Stadtgebiet und bietet ein angenehmes Zuhause für **Paare, kleinere Familien oder all jene, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten**.

Mit rund **106 m² Wohn- und Nutzfläche** verfügt das Haus über eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Die Immobilie befindet sich in einem **sehr guten und gepflegten Allgemeinzustand**.

Gepflegter Wohnbereich und erneuerte Böden

Im gesamten Haus wurden – **ausgenommen der Keller** – die Böden erneuert. Im Erdgeschoss wurde zudem **ca. 2020 eine Fußbodenheizung installiert**. In diesem Zuge wurden auch ein neuer Estrich eingebracht und der Bodenbelag erneuert.

Der großzügige Wohnbereich verfügt über einen gemütlichen Kamin und bietet einen schönen Blick in den gepflegten Garten. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse.

Im Obergeschoss erfolgt die Beheizung mittels **Radiatoren**.

Die Ölheizung wird regelmäßig und jährlich gewartet. Die nächste Wartung ist erst wieder für **2027** vorgesehen.

Badezimmer und weitere Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich ein **separates WC**.

Das Badezimmer im Obergeschoss wurde bereits modernisiert und verfügt über **Dusche, WC und Fenster**. Auch im Obergeschoss wurden teilweise die Fenster erneuert.

Das Dach wurde innerhalb der letzten 20 Jahre erneuert.

Garten mit natürlichem Sichtschutz

Der schön verwachsene Garten ist ein besonderes Plus dieser Immobilie. Der vorhandene **Baumbestand sorgt für viel Privatsphäre und einen natürlichen Sichtschutz**.

Die vollständig überdachte Terrasse sowie der ebenfalls überdachte Balkon im Obergeschoss bieten zusätzliche geschützte Außenbereiche.

Für die laufende Gartenpflege steht ein **Rasenroboter zur Verfügung, der beim Verkauf im Objekt verbleibt**.

Wer seinen Garten noch individueller gestalten möchte, hat zudem die Möglichkeit, **einen Pool zu errichten**.

Die asphaltierte Einfahrt präsentiert sich äußerst gepflegt und führt direkt zu den beiden Garagen.

Zwei Garagen und zusätzlicher Platz

Zum Haus gehören **zwei Garagen**. Eine davon ist direkt mit dem Wohnhaus verbunden, die zweite befindet sich separat auf dem Grundstück.

Bei der separaten Garage wurde zusätzlich ein kleines **Vordach** errichtet, das sich ideal als geschützter Sitzbereich im Garten nutzen lässt.

Der Keller bietet viel zusätzlichen Stauraum. Zwei Räume wurden bisher als Hobbyräume genutzt. Auch ein **Satellitenanschluss** ist vorhanden.

Ruhige Sackgassenlage ohne Parkzone

Das Haus befindet sich in einer **sehr ruhigen Sackgasse und ist das vorletzte Haus**, bevor die Straße endet. Dadurch ist die unmittelbare Wohnsituation besonders ruhig und angenehm.

Ein weiterer Vorteil: **Vor dem Haus befindet sich keine Parkzone.** Dadurch stehen auch für Besucher und Gäste ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.

Gleichzeitig ist die öffentliche Verkehrsanbindung sehr gut. Eine Bushaltestelle ist **in wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar** und bietet eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Graz.

Auf einen Blick

- **ca. 106 m² Wohn- und Nutzfläche**
- 4 Zimmer
- gepflegte Doppelhaushälfte
- sehr guter Allgemeinzustand
- ruhige Sackgassenlage
- keine Parkzone vor dem Haus
- ausreichend Parkmöglichkeiten für Gäste
- schön verwachsener Garten mit Baumbestand
- natürlicher Sichtschutz
- Möglichkeit zur Errichtung eines Pools
- vollständig überdachte Terrasse
- vollständig überdachter Balkon
- Böden im gesamten Haus erneuert, **ausgenommen Keller**

- Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, ca. 2020 installiert
- neuer Estrich im Erdgeschoss
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster im Obergeschoss
- separates WC im Erdgeschoss
- Radiatoren im Obergeschoss
- Dach innerhalb der letzten 20 Jahre erneuert
- teilweise erneuerte Fenster im Obergeschoss
- Rasenroboter inklusive
- 2 Garagen
- zusätzliche Überdachung bei der separaten Garage
- Keller mit Hobby- und Abstellräumen
- Satellitenanschluss
- jährlich gewartete Ölheizung
- nächste Wartung 2027

- Bushaltestelle wenige Gehminuten entfernt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap