Modernisiertes Familien-Reihenhaus mit 146 m² Wohnfläche, zwei Gärten, Garage & viel Platz in ruhiger Lage von Graz-Puntigam



Objektnummer: 300010

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Plachelhofstraße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	157,00 m²
Keller:	53,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,84
Kaufpreis:	399.900,00 €

Infos zu Preis:

zzgl. € 20.000,-- für das Mobiliar

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

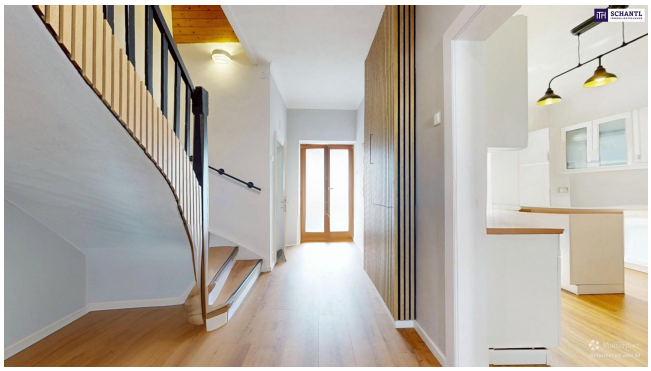
Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL


SCHANTL


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI








SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI

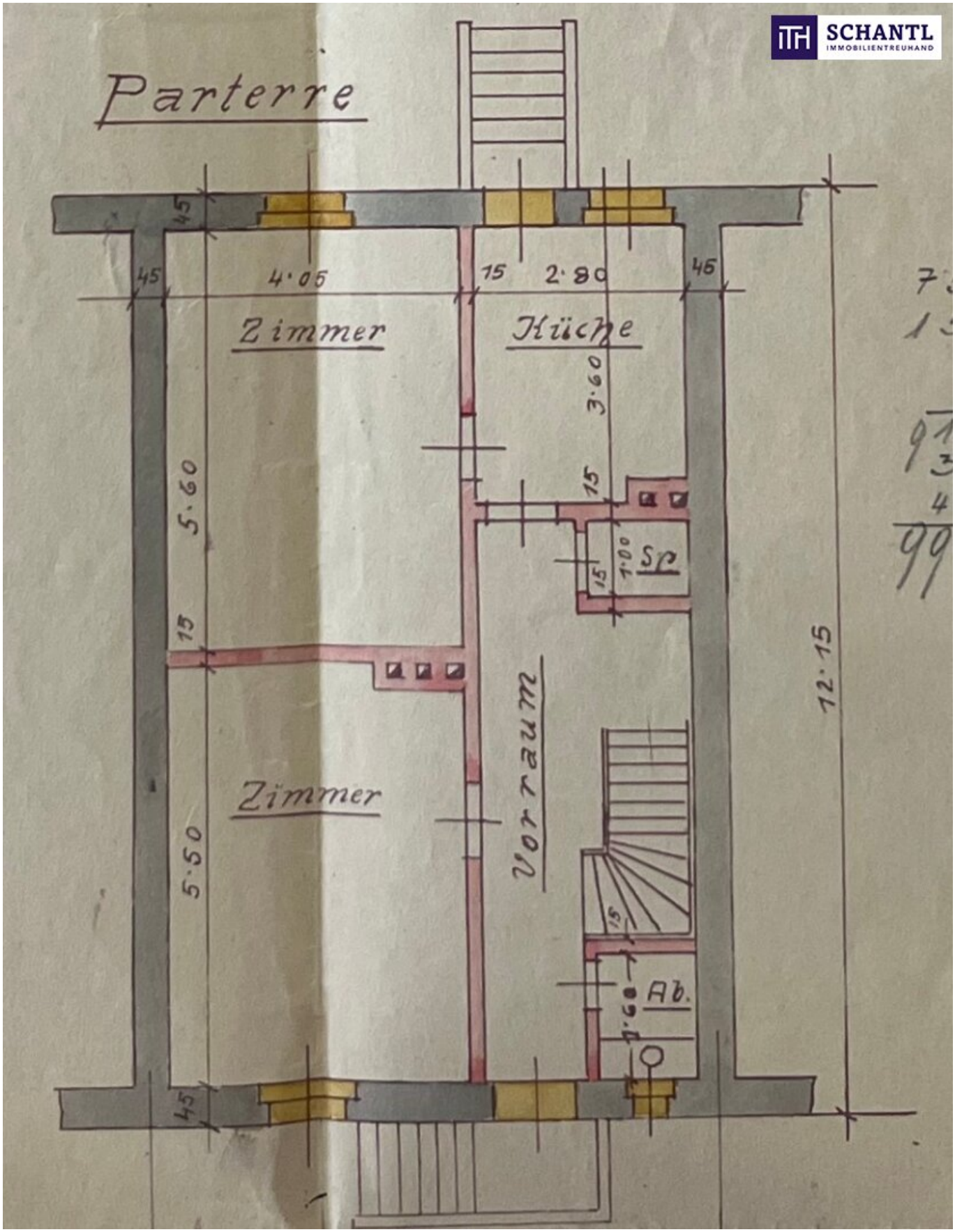

SCHANTL

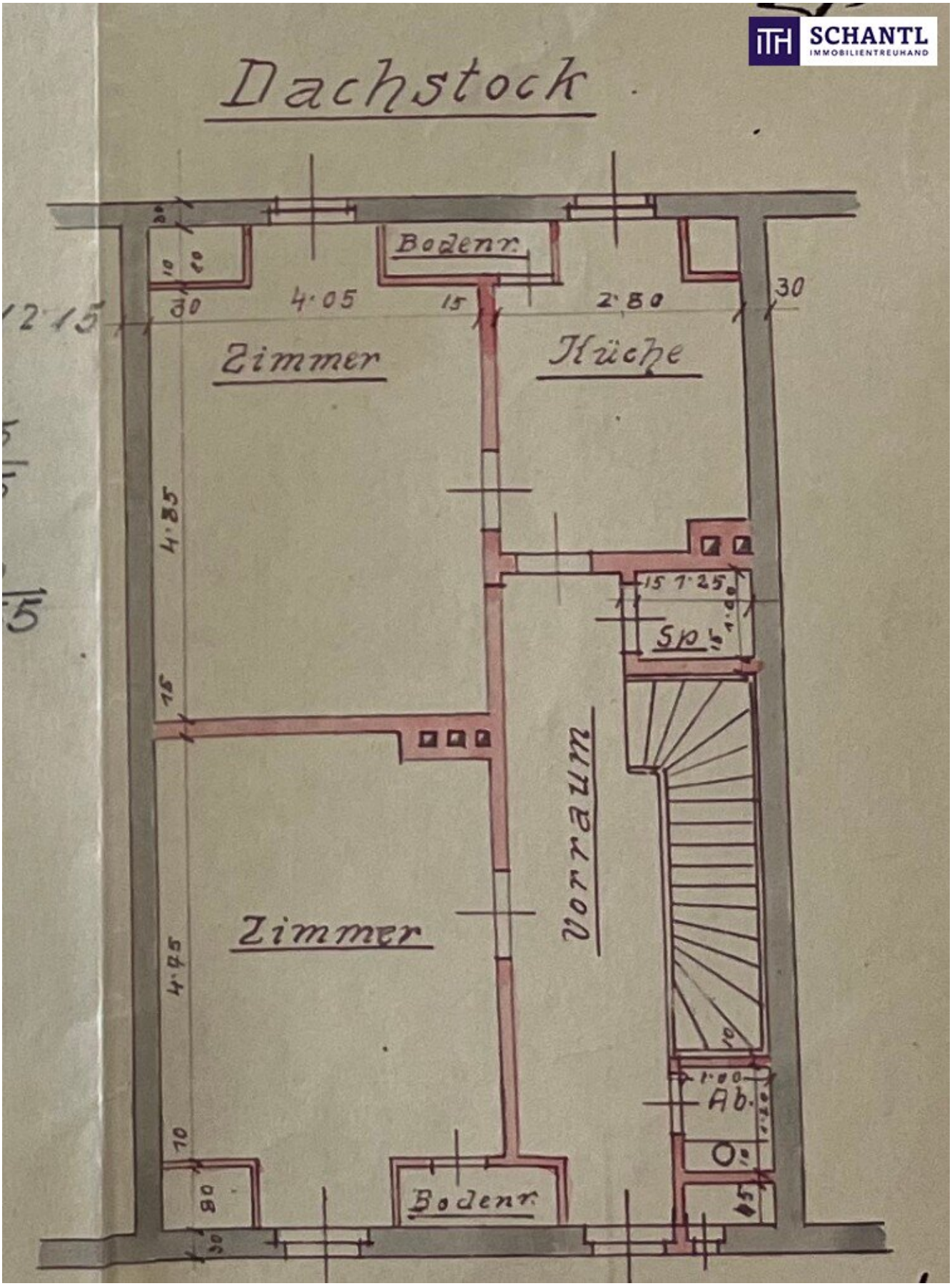

SCHANTL

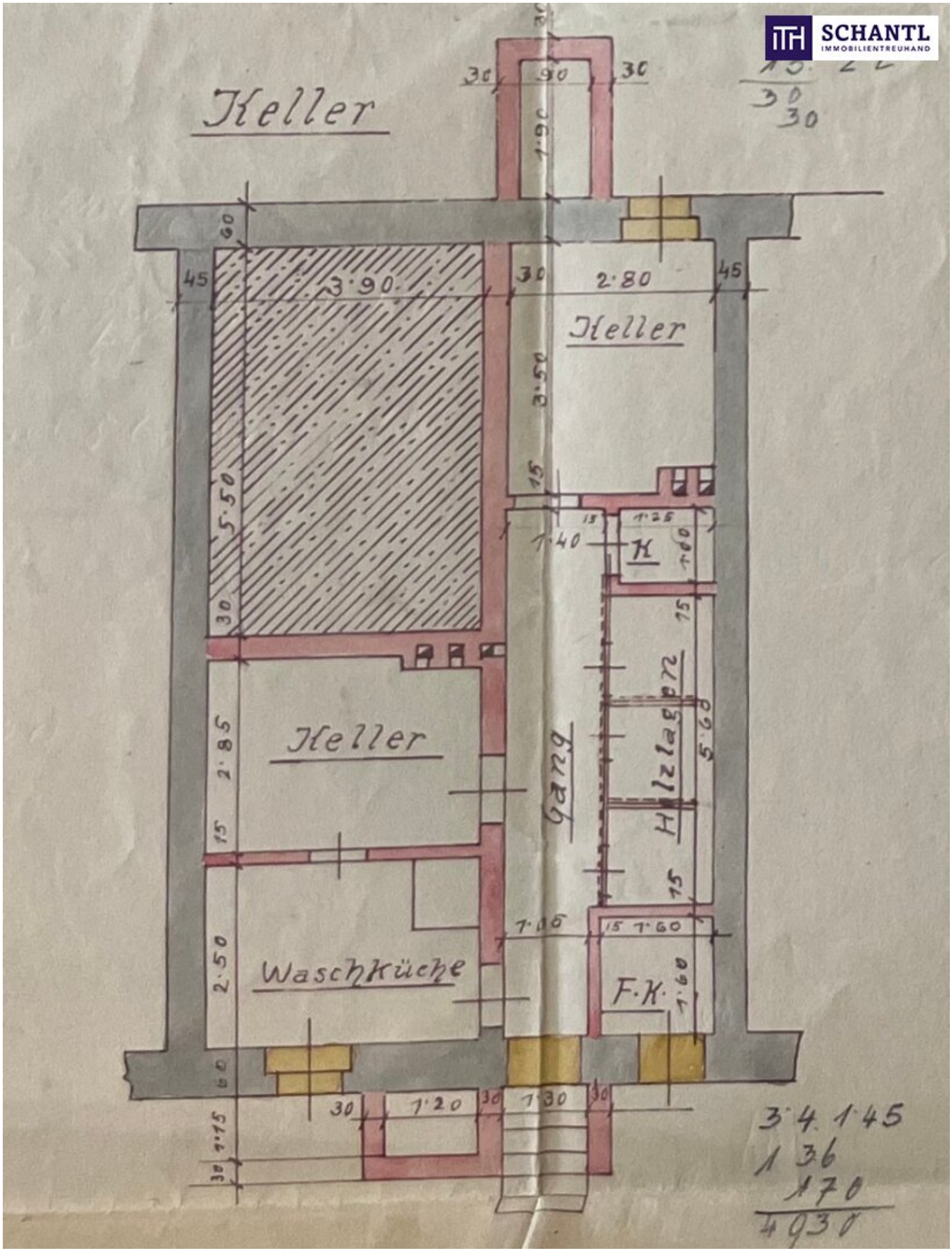

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Matterport
Defurnished with AI


Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!
Unsere Leistungen im Überblick:
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Qualitätssiegel
3D Grundriss
Top Fotos
35 Plattformen
Social Media
Home Staging
Wohnungs- und Häuservideos
Infrastrukturbericht
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
FOLGEN SIE UNS AUF
WWW.SCHANTL-ITH.AT


SCHANTL


Parterre
45
45
4·05
15
2·80
45
Zimmer
Küche
3·60
5·60
15
15
1·00
Sp
15
Vorraum
12·15
Zimmer
5·50
15
4·60
Ab.
45


Dachstock
Bodenr.
4·05
15
2·80
30
Zimmer
Küche
4·85
15
1·25
Sp
Vorraum
Zimmer
4·95
70
Ab.
Bodenr.
80
30


Keller
30
90
30
1·90
60
45
3·90
30
2·80
45
Keller
3·50
5·50
15
15
1·25
1·40
K
1·60
15
Holzlagern
5·60
Keller
2·85
15
Gang
15
1·00
15
1·60
2·50
Waschküche
F.K.
1·60
60
30
1·20
30
1·30
30
1·15
30
3·4·1·45
1·36
1·70
4930

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit SFI FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.

VERMÖGENSAUFBAU
Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

VERSICHERUNGEN
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

FINANZIERUNG
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- 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

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL IMMOBILIENTREUHAND in Kooperation mit FINANCIAL INVEST VERMÖGENSTREUHAND

Ihre Träume - unser Fokus!



Vertrauen, das sich lohnt!

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

schantl-ith.at | sfi-invest.com

Objektbeschreibung

Modernisiertes Familien-Reihenhaus mit 146 m² Wohnfläche, zwei Gärten, Garage & viel Platz in ruhiger Lage von Graz-Puntigam

Ein Zuhause, das mit Ihrer Familie mitwächst

Auf einem rund **273 m² großen Grundstück** erwartet Sie in begehrter Wohnlage von **Graz-Puntigam** ein liebevoll modernisiertes Reihenhaus mit rund **146 m² Wohnfläche**, das Wohnkomfort, Funktionalität und Gemütlichkeit auf ideale Weise vereint.

Großzügige Räume, helle Wohnbereiche, zwei Gärten sowie zahlreiche Modernisierungen machen diese Immobilie zu einem Zuhause, in dem sich Familien vom ersten Moment an wohlfühlen. Hier treffen durchdachte Raumplanung, angenehme Atmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten aufeinander.

Hier geht's zum 3D-Rundgang

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 146 m² Wohnfläche
- 273 m² Grundstück
- Zwei Gartenbereiche für maximale Lebensqualität
- Neue hochwertige Küche mit Kochinsel
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Modernisiertes Erdgeschoss mit zusätzlicher Dusche
- Flexible Raumaufteilung mit Potenzial für ein weiteres Kinderzimmer

- Vollunterkellert mit ca. 53 m² Nutzfläche
- Garage und zusätzlicher PKW-Stellplatz
- Umfangreiche Modernisierungen bis 2024
- Ruhige, familienfreundliche Wohnlage
- Niedrige laufende Betriebskosten

Erdgeschoss – der Mittelpunkt des Familienlebens

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch ein freundliches Raumgefühl und eine durchdachte Raumaufteilung.

Großzügige Familienküche

Die moderne Küche mit hochwertiger Ausstattung und praktischer Kochinsel bildet das Herzstück des Hauses. Hier finden nicht nur gemeinsame Mahlzeiten ihren Platz, sondern auch all jene schönen Momente des Familienalltags.

Helles Wohnzimmer

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen zusätzlichen Essbereich und wird schnell zum beliebtesten Treffpunkt für Familie und Freunde.

Weitere Räume im Erdgeschoss

- Modernisiertes WC mit Tageslichtfenster
- Zusätzliche Dusche im Erdgeschoss

- Großzügiges Vorhaus mit viel Stauraum
- Charmante Leseecke bzw. Bibliothek unter der Treppe
- Platz für individuelle Gestaltungsideen oder einen gemütlichen Bereich für Haustiere

Obergeschoss – Rückzug und Privatsphäre

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Wohnräume der Familie.

Elternschlafzimmer

Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet viel Platz und angenehme Wohnqualität.

Großes Kinder-, Lern- oder Arbeitszimmer

Ein besonders großer Raum wird aktuell als Musik- und Lernzimmer genutzt. Der vorgelagerte Bereich mit begehbarem Kleiderschrank schafft zusätzlichen Komfort und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders attraktiv: Mit überschaubarem Aufwand kann dieser Bereich in **zwei getrennt begehbare Kinderzimmer** umgestaltet werden und bietet somit ideale Voraussetzungen für Familien mit mehreren Kindern.

Badezimmer

Das Badezimmer verfügt über Badewanne, WC und Fenster. Die Ausstattung bietet die Möglichkeit, den Raum ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Zwei Gärten für doppelte Lebensqualität

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die beiden Gartenbereiche.

Der Vorgarten

Der gepflegte Vorgarten sorgt für einen freundlichen ersten Eindruck und schafft zusätzlichen Freiraum.

Der geschützte Hintergarten

Der private und vollständig eingezäunte Garten bietet ideale Bedingungen für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Ob Grillabende mit Freunden, entspannte Sonnenstunden, ein Pool im Sommer oder ausreichend Platz zum Spielen – hier entstehen jene Momente, die ein Zuhause besonders machen.

Eine großzügige Doppeltür verbindet den Wohnbereich mit dem Garten und sorgt gleichzeitig für viel natürliches Tageslicht im Haus.

Umfangreiche Modernisierungen für entspanntes Wohnen

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Investitionen vorgenommen.

Bauweise und Sanierungen

- Massive Bauweise mit solider Grundsubstanz
- Laufende Modernisierungen in den Jahren 1990, 2022 und 2024
- Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2024
- Zusätzliche Dämmung im Dachbereich
- Zusätzliche Dämmung zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss

Fenster, Türen und Leitungen

- Großteils doppelt verglaste Holzfenster, 2024 saniert
- Neue Kellerfenster sowie neues WC-Fenster im Erdgeschoss
- Neue Hauseingangstür und Nebeneingangstür

- Großteils erneuerte Wasserleitungen
- Leitungen im Obergeschoss bereits für eine zukünftige Badmodernisierung vorbereitet

Wohnkomfort

- Neue hochwertige Einbauküche
- Hochwertige Parkettböden, teilweise im eleganten Fischgrätmuster
- Moderne Akustikpaneele als stilvolle Designelemente
- Geschmackvolle Farb- und Materialgestaltung
- Badezimmer und WC mit Fenster
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Hobby

Vollunterkellert mit viel zusätzlichem Platz

Das Haus verfügt über rund **53 m² Kellerfläche** und bietet hervorragende Stauraum- und Nutzungsmöglichkeiten.

Ideal für:

- Hobbyraum
- Werkstatt

- Fitnessbereich
- Fahrräder
- Gartengeräte
- Lagerflächen

Besonders praktisch: Der Keller ist sowohl vom Haus als auch direkt vom Garten aus zugänglich.

Familienfreundliche Lage in Graz-Puntigam

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des beliebten Bezirks Puntigam.

Profitieren Sie von:

- Ruhiger Wohnatmosphäre
- Familienfreundlichem Umfeld
- Sehr guter Infrastruktur
- Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umfeld
- Guter Anbindung an das Grazer Stadtzentrum

Zum Haus gehören außerdem:

- Garage

- Zusätzlicher Parkplatz direkt vor dem Haus

Niedrige laufende Kosten

Die tatsächlichen Verbrauchswerte der aktuellen Eigentümer unterstreichen die Wirtschaftlichkeit der Immobilie:

- Wasser: ca. 405 € jährlich
- Heizölverbrauch: ca. 1.000 Liter jährlich
- Strom: ca. 110 € monatlich
- Müllgebühr: ca. 38 € monatlich

Fazit

Dieses modernisierte Reihenhaus vereint großzügiges Wohnen, familienfreundliche Raumaufteilung, zwei Gärten, niedrige Betriebskosten und eine ruhige Lage zu einem Gesamtpaket, das in dieser Form selten am Markt zu finden ist. Die bereits durchgeführten Modernisierungen ermöglichen einen raschen Einzug, während weiteres Potenzial für individuelle Gestaltung erhalten bleibt.

Nutzen Sie die aktuelle Preisreduktion und sichern Sie sich dieses attraktive Familienhaus in Graz-Puntigam. Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin und zeigen Ihnen die vielen Qualitäten dieser besonderen Immobilie vor Ort.

Zur besseren Veranschaulichung wurde das Mobiliar mithilfe von KI entfernt.

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