Noch vor Weihnachten ins Eigenheim! Charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in absoluter Ruhelage in Graz-Straßgang/Wetzelsdorf



Objektnummer: 961/36374

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz,15.Bez.:Wetzelsdorf
Baujahr:	1963
Nutzfläche:	150,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 189,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	615.000,00 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	150,00 €

Provisionsangabe:

22.140,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

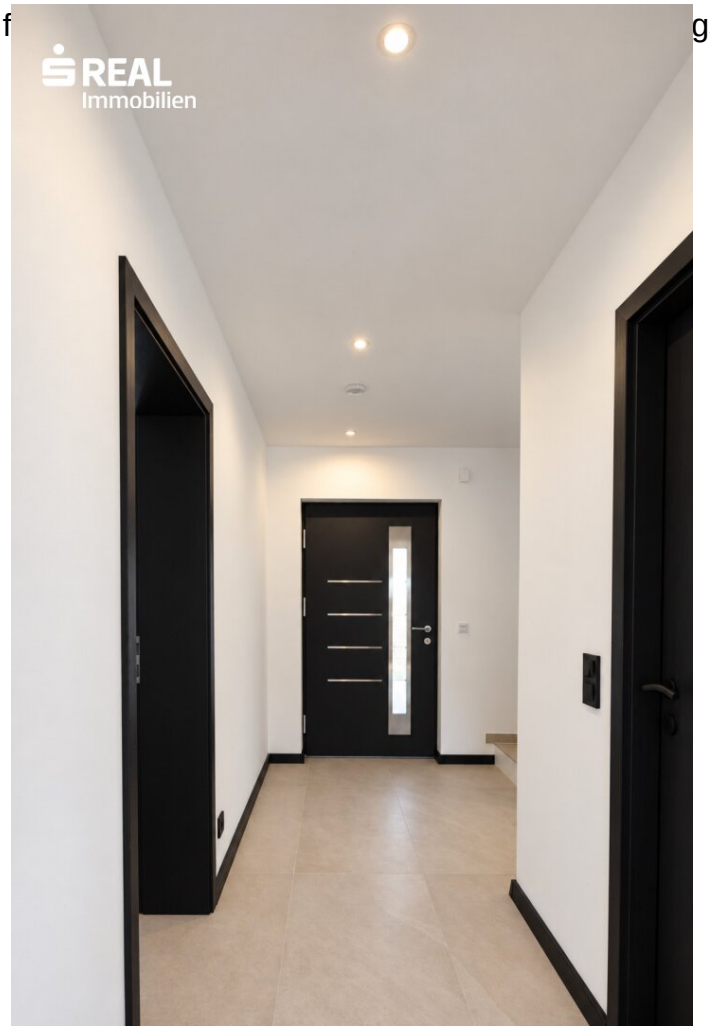


Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131

Gerne stehe ich Ihnen f gstermin zur Verfügung.








REAL
Immobilien




REAL
Immobilien

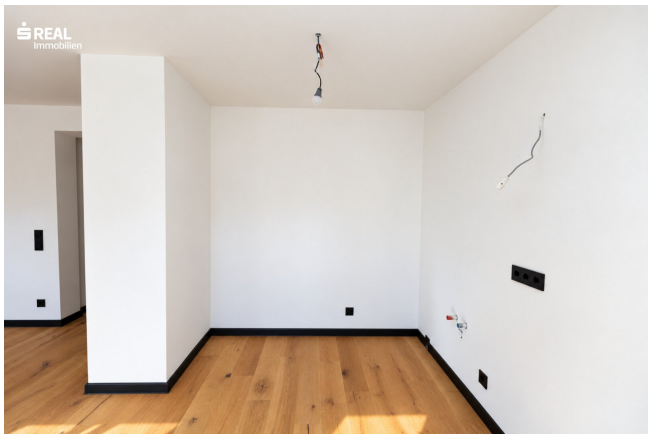

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Viertuell gestaged


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Virtuell gestaged


REAL
Immobilien
Virtuell gestaged

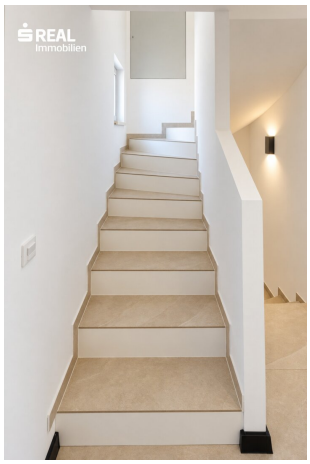

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Virtuell gestaged


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Villeroy & Boch


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien













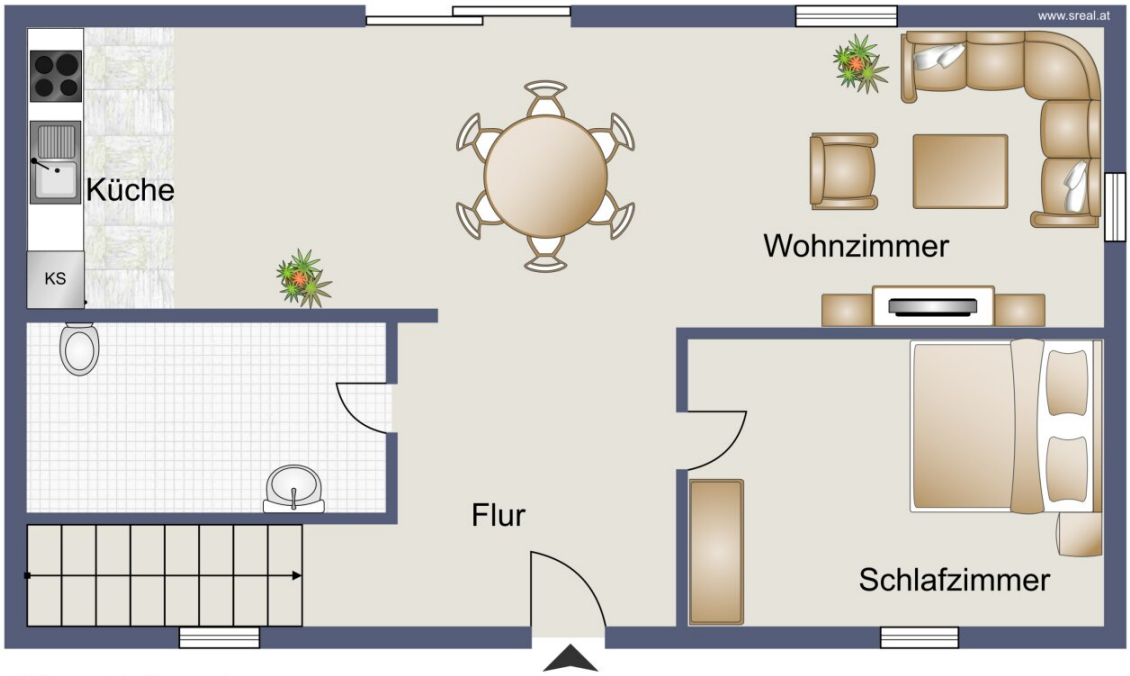

REAL
Immobilien



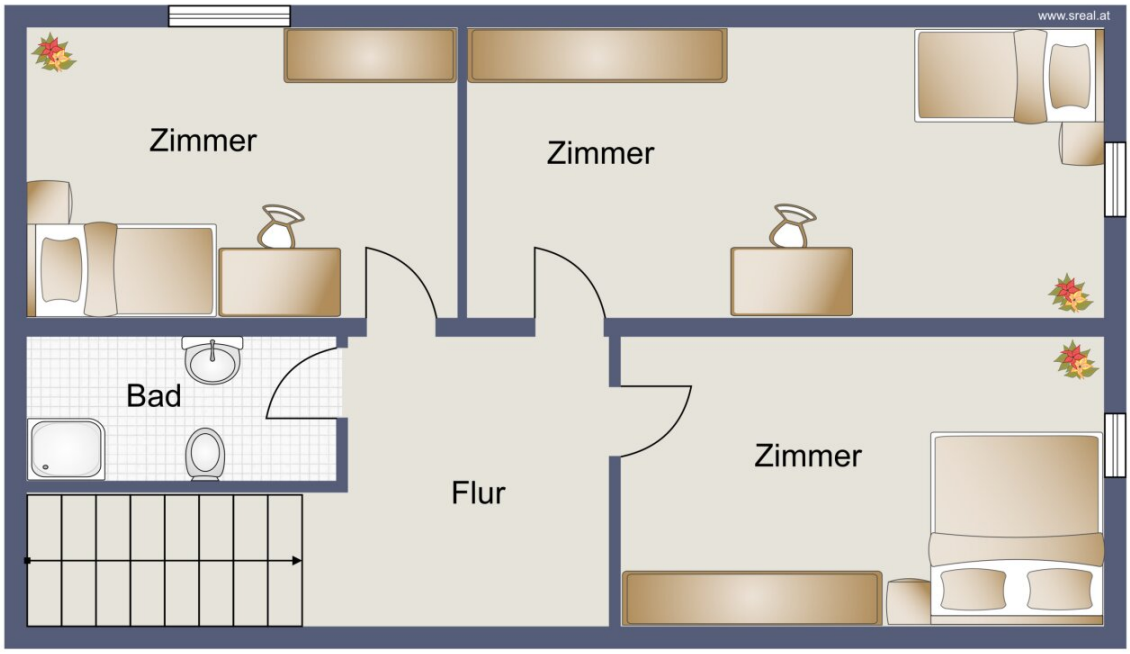



REAL
Immobilien
Virtuell gestaged


REAL
Immobilien
Virtuell gestaged



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein großes Grundstück, absolute Ruhelage und endlich genügend Platz rund ums eigene Zuhause? Sie sind es leid, dass die Grundstücke immer kleiner werden und kaum noch Raum für Privatsphäre, Garten und persönliche Freiheit bleibt? Dann sind Sie hier genau richtig!

In einer besonders angenehmen und ruhigen Wohnlage von Graz-Straßgang/Wetzelsdorf erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit einem **großzügigen ca. 785 m² großen Grundstück**, sonnigem Garten und zwei Garagen. Hier genießen Sie ein Wohngefühl, das heute immer seltener wird: viel Platz im Freien, Ruhe und Privatsphäre – und das bei gleichzeitig guter Infrastruktur.

Das ursprünglich in den 1960er-Jahren in gekoppelter Bauweise errichtete Einfamilienhaus wurde sowohl im Innen- als auch im Außenbereich umfassend saniert. Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem die Erneuerung der Elektroleitungen und Installationsleitungen sowie der Fenster und der Fassade. Beheizt wird die Immobilie komfortabel mittels Fernwärme.

Auf rund **150 m² Nettonutzfläche** und mit einem **785 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein Zuhause mit großzügigem Raumangebot und viel Potenzial für ein entspanntes Familienleben.

Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohnebenen

Das **Erdgeschoss** bildet mit seinem offen gestalteten Wohn- und Essbereich den einladenden Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige Gestaltung schafft ein angenehmes Wohnambiente und bietet direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Weiteres befindet sich im EG ein Schlafzimmer.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit großformatigen Fliesen, eleganter Walk-in-Dusche und WC ergänzt diese Wohnebene.

Im **Obergeschoss** stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein zweites Badezimmer mit Badewanne und WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Haus ist außerdem vollständig unterkellert und bietet wertvolle zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Ein Grundstück, das heute keine Selbstverständlichkeit mehr ist

785 m² Grund in absoluter Ruhelage – hier genießen Sie Platz, Privatsphäre und

Lebensqualität.

Wenn Sie sich nach einem Zuhause sehnen, wo der Garten mehr ist als nur ein schmaler Grünstreifen, sollten Sie sich diese Immobilie unbedingt näher ansehen.

Der großzügig nach Südwesten ausgerichtete Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Spielen und Toben für die Kinder, entspannte Stunden auf der Terrasse, Grillabende mit Freunden oder einfach die Ruhe genießen und den Alltag hinter sich lassen. Auch die Errichtung eines Swimmingpools wäre hier problemlos möglich.

Ein Grundstück dieser Größe bietet Ihnen Freiraum, der bei vielen neueren Immobilien kaum noch zu finden ist. Zwei Garagen direkt am Grundstück runden das Angebot ab und sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten.

Ruhig wohnen und trotzdem gut angebunden sein

Trotz der angenehm ruhigen Wohnlage profitieren Sie von einer guten Infrastruktur. Bushaltestellen, Volksschulen und ein Gymnasium sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Ärzte und Nahversorger befinden sich in der näheren Umgebung.

Damit verbindet diese Immobilie zwei Eigenschaften, die bei der Immobiliensuche häufig besonders gefragt sind: **absolute Ruhe und ein großzügiges Grundstück – ohne auf die Vorteile des Stadtlebens verzichten zu müssen.**

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. 785 m² Grundstücksfläche
- Absolute Ruhelage in Graz-Straßgang/Wetzelsdorf
- Ca. 150 m² Nettonutzfläche
- Sonniger, großzügiger Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Umfangreiche Sanierungen im Innen- und Außenbereich
- Erneuerte Elektroleitungen und Installationsleitungen

- Neue Kunststofffenster mit Rollo und Fliegenschutzgitter
- Fernwärme
- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Vier weitere Zimmer
- Zwei Badezimmer
- Vollständig unterkellert
- Zwei Garagen
- Gute Infrastruktur mit Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln, Ärzten und Nahversorgern

Hier finden Sie Platz für Ihre Familie und einen Garten, den Sie wirklich genießen können – in einer ruhigen Wohnlage von Graz und mit einer bereits umfassend sanierten Immobilie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Vielleicht feiern Sie schon Weihnachten in Ihrem neuen Zuhause!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.