!! EIN ZUHAUSE ZUM WOHLFÜHLEN UND VERLIEBEN !!
Wo Natur und Wohnkomfort verschmelzen!



Objektnummer: 1757/732

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	1998
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m²
Nutzfläche:	224,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	67,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

T +43 664 881 404 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

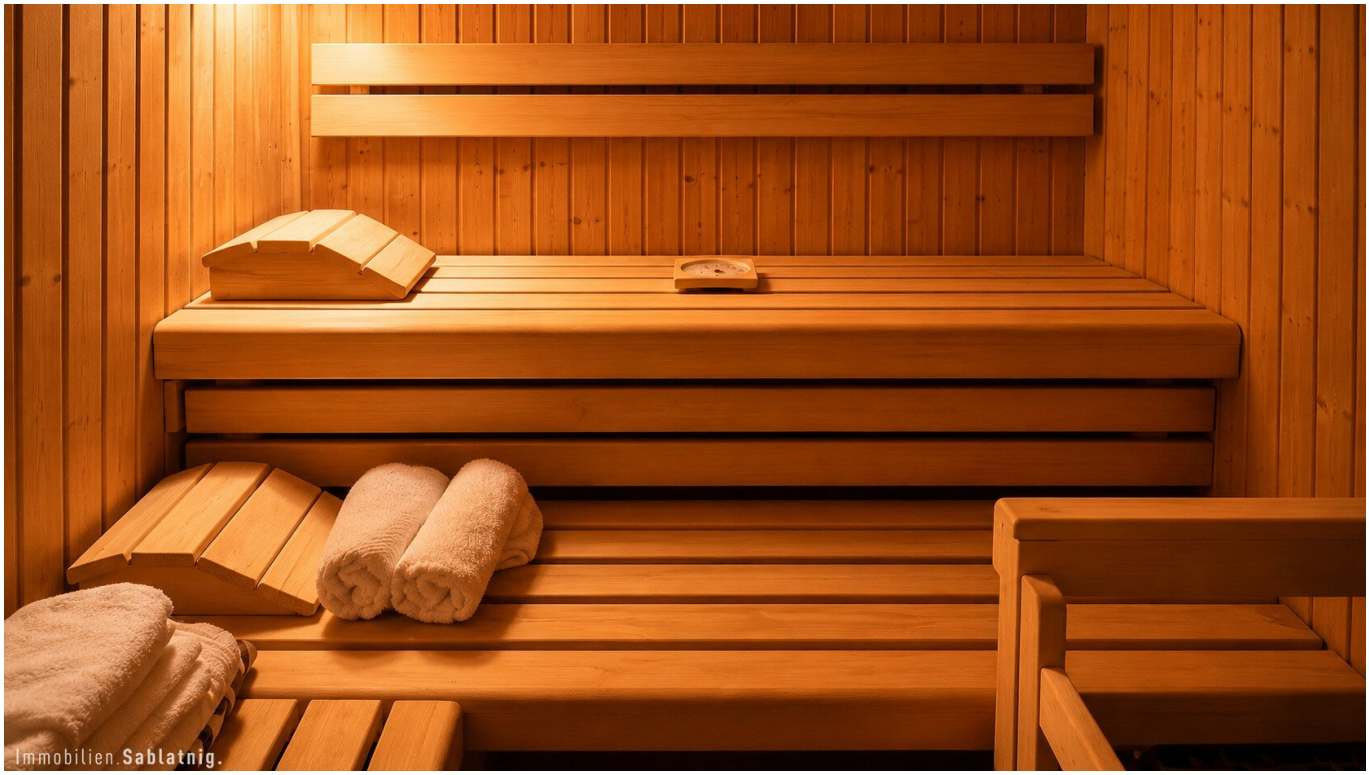

Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.

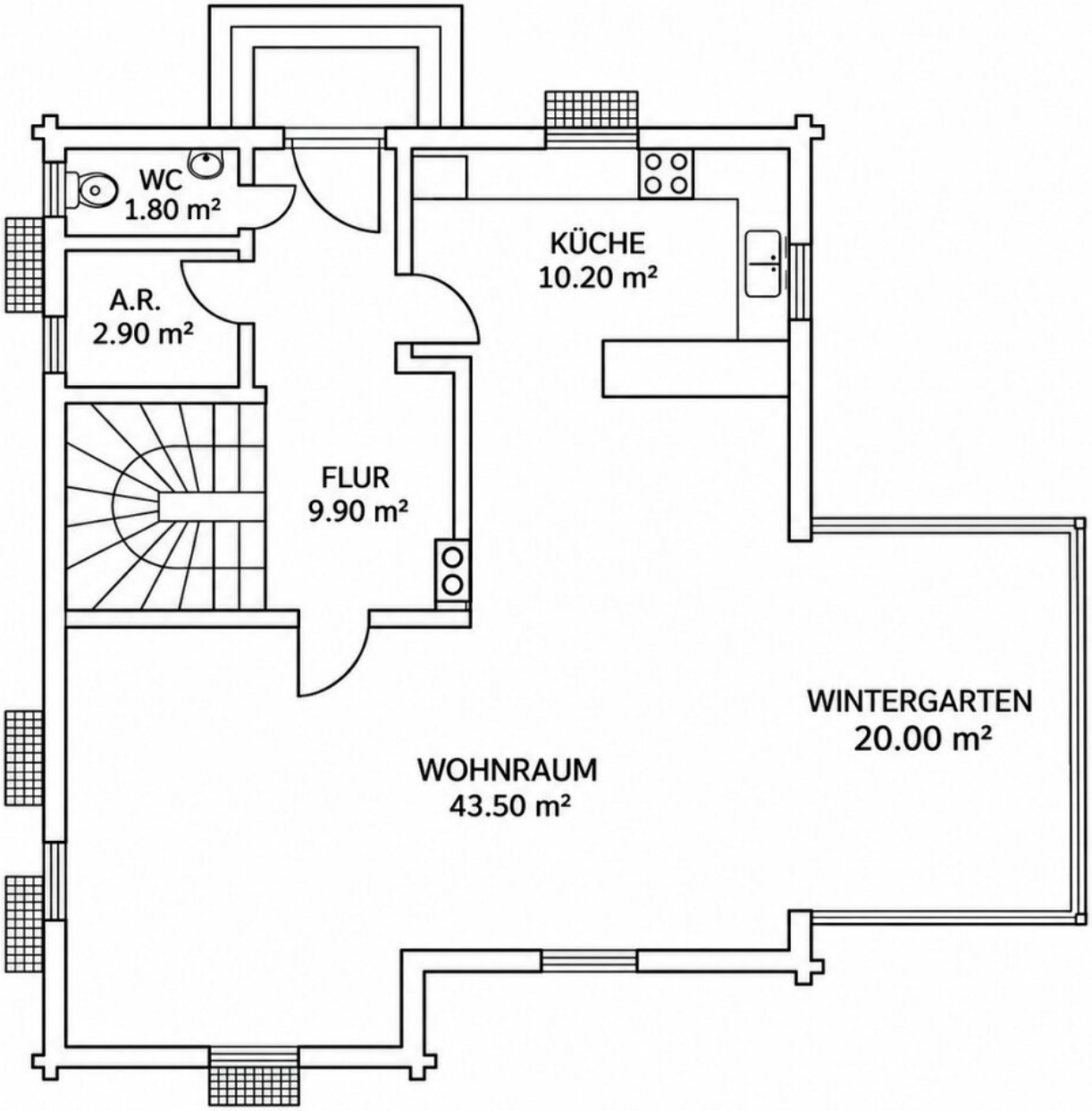

Immobilien Sablatnig.

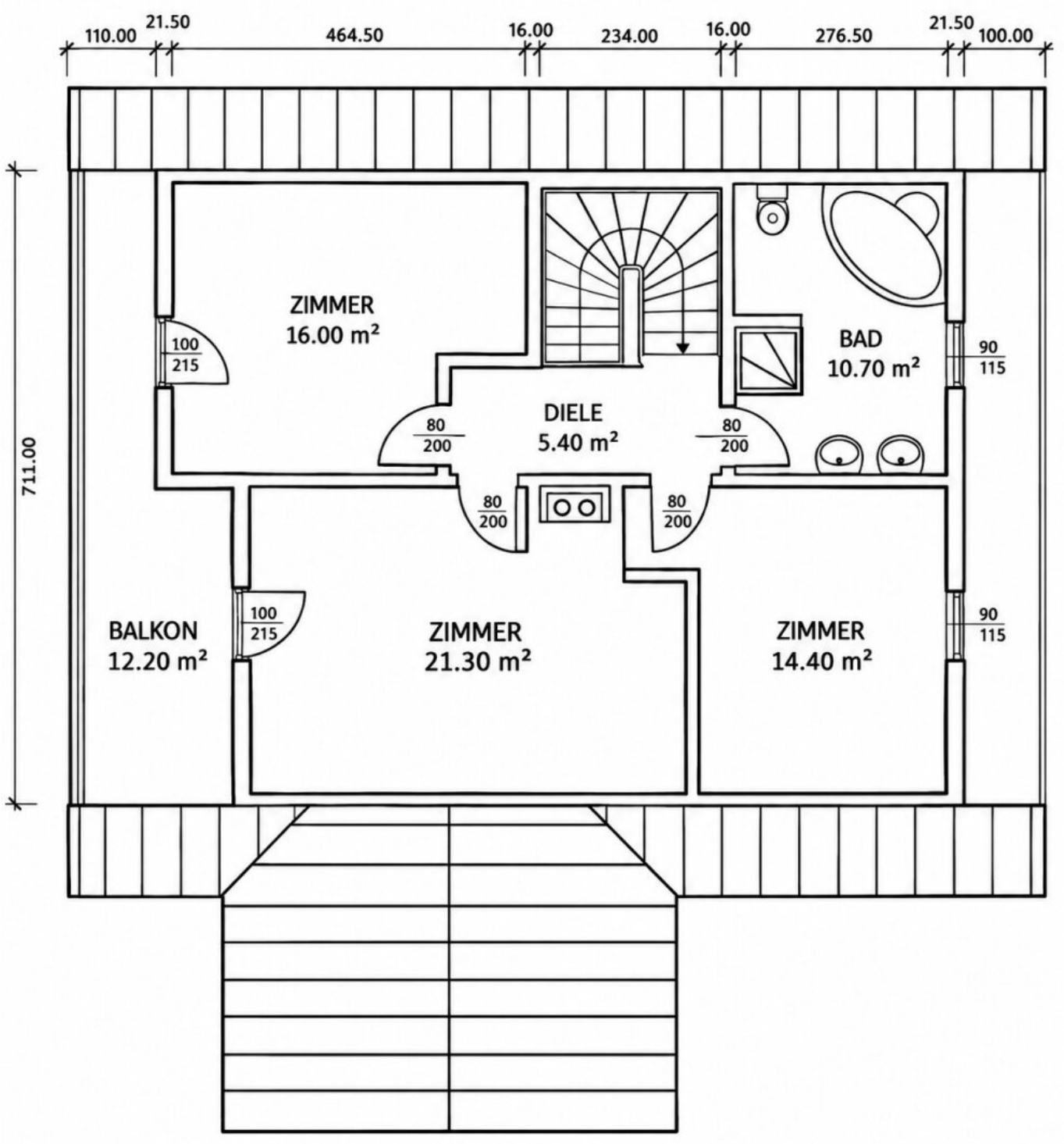

Immobilien Sablatnig.

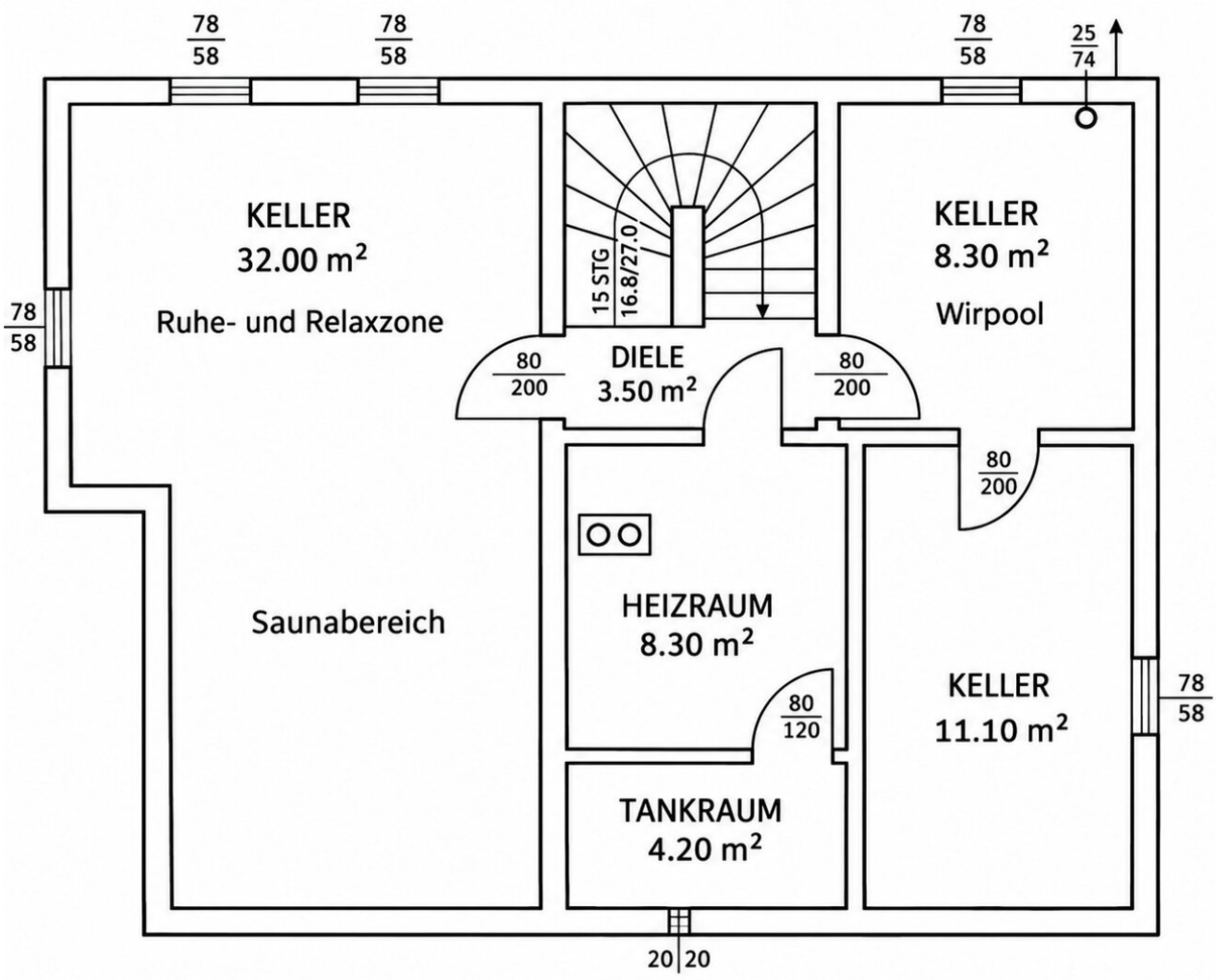

Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


WC
1.80 m²
A.R.
2.90 m²
FLUR
9.90 m²
KÜCHE
10.20 m²
WOHNRAUM
43.50 m²
WINTERGARTEN
20.00 m²


110.00
21.50
464.50
16.00
234.00
16.00
276.50
21.50
100.00
711.00
ZIMMER
16.00 m²
100
215
DIELE
5.40 m²
80
200
80
200
80
200
80
200
BAD
10.70 m²
90
115
BALKON
12.20 m²
100
215
ZIMMER
21.30 m²
ZIMMER
14.40 m²
90
115


78/58
78/58
78/58
25/74
KELLER
32.00 m²
Ruhe- und Relaxzone
15 STG
16.8/27.0
KELLER
8.30 m²
Wirpool
78/58
80/200
DIELE
3.50 m²
80/200
80/200
Saunabereich
HEIZRAUM
8.30 m²
80/120
KELLER
11.10 m²
78/58
TANKRAUM
4.20 m²
20
20

Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Wohlfühlen und Verlieben!

Bereits die Ankunft unter dem überdachten Carport und der anschließende Eingangsbereich vermitteln einen einladenden ersten Eindruck. Vom Vorraum aus eröffnet sich unmittelbar der Blick auf das Herzstück des Hauses: einen außergewöhnlich großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Architektur und die warme Ausstrahlung der natürlichen Holzelemente begeistert.

Die offen und elegant integrierte Küche geht harmonisch in den Essbereich und den anschließenden Wohnbereich über. Die sichtbare Holzbalkenkonstruktion verleiht dem gesamten Wohn-Essbereich eine besondere Eleganz und zugleich eine unvergleichlich behagliche Atmosphäre. Die gemütliche Sofalandschaft lädt dazu ein, zur Ruhe zu kommen und entspannte Stunden zu genießen. Harmonisch ergänzt wird sie durch den stilvoll integrierten Kachelofen mit großzügiger Sichtscheibe, dessen Speicherfunktion für angenehme, langanhaltende Wärme und eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight bildet der traumhaft gestaltete Wintergarten mit seiner großzügigen Rundumverglasung und dem beeindruckenden, bis zum Dachgiebel geöffneten Raumgefühl. Die frontseitigen Glasflächen lassen sich vollständig öffnen und verbinden den Wintergarten unmittelbar mit dem liebevoll angelegten Garten. Von nahezu allen Bereichen eröffnen sich wunderschöne Ausblicke ins Grüne. So verschmelzen Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise und schaffen ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Über den hell und freundlich gestalteten Vorraum gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Badezimmer mit Toilette, die zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und individuellen Gestaltungsspielraum bieten.

Im Untergeschoss ergänzt ein gemütlich gestalteter Wellnessbereich das Raumangebot. Mit Sauna, Whirlpool, Dusche und einer einladenden Sofaecke bietet dieser Bereich angenehme Möglichkeiten, sich eine kleine Auszeit vom Alltag zu gönnen. Ein zusätzlicher Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre und rundet das Ambiente harmonisch ab.

Auch der Außenbereich präsentiert sich als kleine Oase für sich. Der romantisch angelegte Garten begeistert mit einem idyllischen Fischteich, charmanten Brückenelementen und einer abwechslungsreichen Bepflanzung. Ein Swimmingpool sorgt an warmen Sommertagen für Erfrischung, während ein gemütlicher Pavillon einen zusätzlichen geschützten Platz zum Verweilen bietet. Die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft eröffnet zahlreiche reizvolle Rückzugsorte und bildet eine wunderbare Erweiterung des Wohnraums.

Ein Haus, das weit mehr als nur Wohnraum bietet: ein besonderes Zuhause voller Charme,

behaglichem Wohnkomfort, privatem Wellnessbereich und einer Gartenlandschaft, die zum Ankommen, Durchatmen und Genießen einlädt.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen und Sie bei einer Besichtigung willkommen zu heißen.

Lage: Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im südlichen Grazer Stadtgebiet. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren gewachsenen Wohncharakter und die Nähe zu attraktiven Naherholungsgebieten aus.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Murradweg (R2), der entlang der Mur zu ausgedehnten Radtouren, Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt. Hier verbinden sich naturnahes Wohnen und ein hoher Freizeitwert mit der guten Erreichbarkeit der Grazer Innenstadt.

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: +43/664 88 14 04 85

E-Mail: gertrud@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und

vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap