

## **Großzügiges Wohnhaus mit herrlicher Aussicht - Ortszentrum Semriach**



Terrasse

**Objektnummer: 1665\_7576**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8102 Semriach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	388.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kupfer**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178









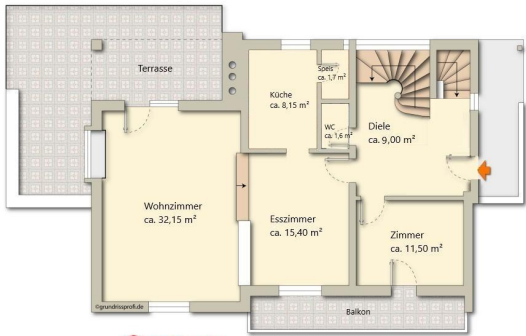












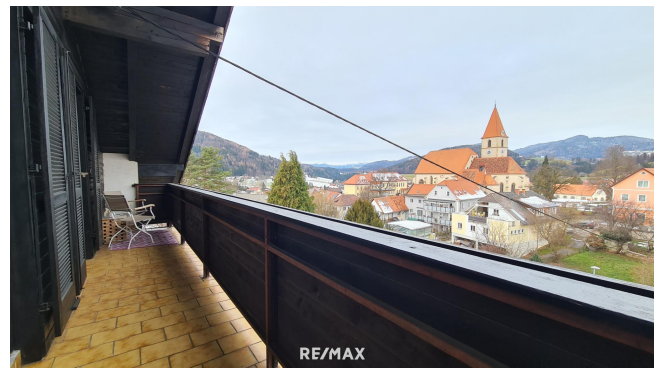
RE/MAX

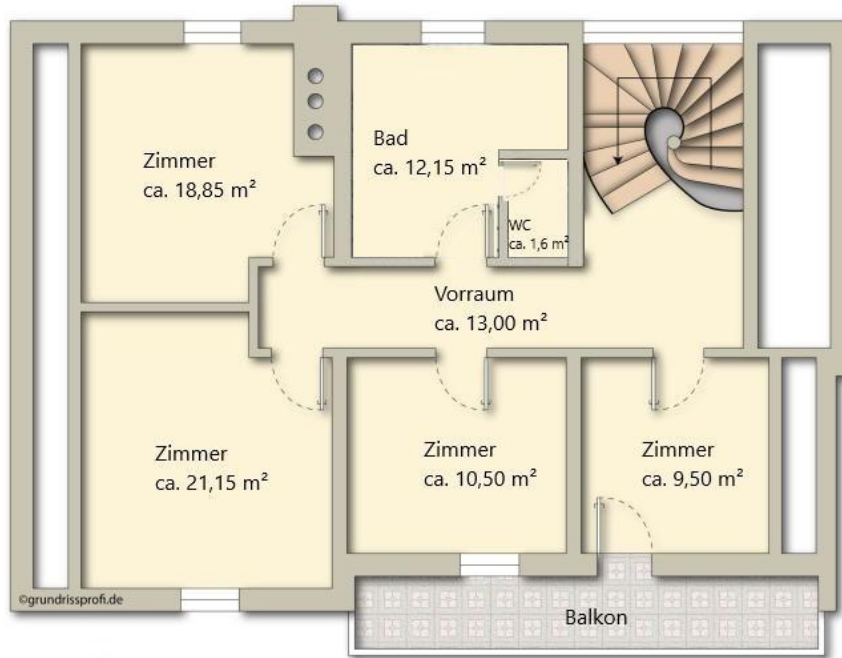




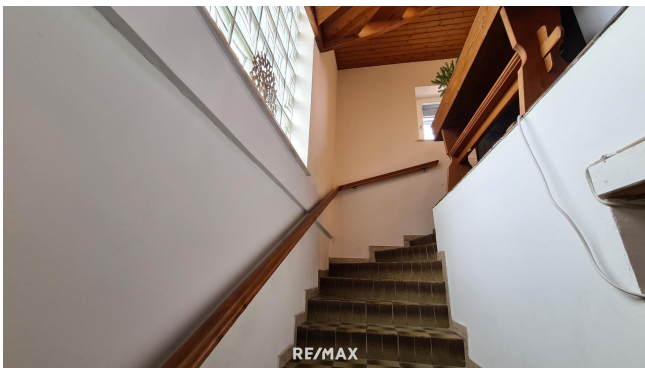




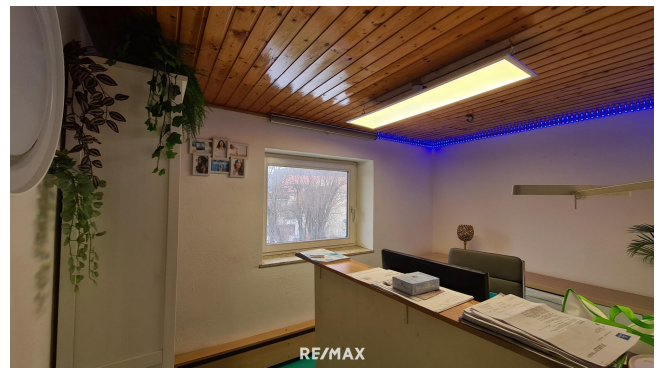


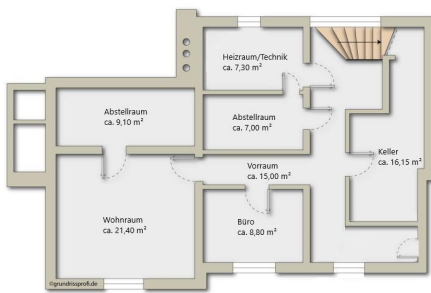


RE/MAX









RE/MAX





## Objektbeschreibung

**Wohnen&Arbeiten&Leben** Lebensjuwel 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche/ 45 m<sup>2</sup> Homeoffice/Büro zusätzlich 40 m<sup>2</sup> Keller Diese Immobilie wurde in erstklassiger Bausubstanz errichtet und lässt platztechnisch keine Wünsche offen. Das Haus bietet 7 Zimmer samt großzügigem, ebenerdigen Keller mit zweitem Eingang. Das Badezimmer wurde 2019 komplett saniert, sodass hier eine Wohlfühloase entstanden ist, die zusätzlich zur Infrarotkabine für eine entspannende Auszeit sorgen kann. Der ebenerdige Keller wurde 2020 zu Büroräumlichkeiten umfunktioniert. Mit dem Kachelofen besteht zusätzlich die Möglichkeit das Wohn- und Esszimmer und die Küche sehr energiesparend zu beheizen. [360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** Die Gesamtwohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss + Obergeschoss) teilt sich wie folgt auf: **Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>:** - Eingang - Vorraum/Diele - WC - Zimmer - Küche mit Speis - Esszimmer - großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse - Balkon Vorzüge: großzügige, sehr gemütliche, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Zugang zum Garten **Obergeschoss ca. 87 m<sup>2</sup>:** - Vorraum - 4 Zimmer - Bad mit Dusche und Badewanne - WC - Balkon Vorzüge: 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon **Untergeschoss/Keller ca. 85 m<sup>2</sup>:** - Eingang - 2 Wohn-/Büroräume - 2 Kellerräume - Heiztechnikraum Eine Garage befindet sich direkt vor dem Haus. Bei der Heizung handelt es sich um eine Zentralheizung mit Öl (Ölfeuerungsanlage). Nahversorger, das Zentrum der Gemeinde Semriach, der Kindergarten und die Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage im beigefügten Lage-Exposé. **Eine einmalige Gelegenheit:** Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, ein Bauspardarlehen in Höhe von ca. € 144.000,- zu einem attraktiven festen Zinssatz von 1,4% mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren zu übernehmen! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:  
Heizwä 229.8 k  
rmebed Wh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse G  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 3.06  
Gesamt  
energie  
effizien  
z:  
Klasse E  
Faktor  
Gesamt

energie  
effizien  
z: