

## **Vielseitiges Ein-/Zweifamilienhaus in Seiersberg – Raum für Familie und Business**



Ansicht

**Objektnummer: 3742\_295**

**Eine Immobilie von RE/MAX Lifestyle**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Seiersberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	236,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	794.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Fasching**

RE/MAX Lifestyle  
Haushamer Straße 1





























## Objektbeschreibung

Erleben Sie pure Vielseitigkeit in Seiersberg/Gedersberg – hier finden Sie dieses einzigartige Ein- bzw. Zweifamilienhaus, das Wohnkomfort und produktives Arbeiten in idealer Balance bietet. Die Lage ist ideal für Naturliebhaber, die weitläufige Spaziergänge und ausgedehnte Radtouren direkt vor der Haustür genießen möchten. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur städtischen Infrastruktur, was dieses Anwesen besonders attraktiv macht. Dieses sehr gut instand gehaltene und kontinuierlich adaptierte Ein- bzw. Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1987 in Massivbauweise, besticht durch seinen äußerst gepflegten Zustand. Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau in dieser einzigartigen Immobilie – ein wahres Refugium für Familien, die Raum, Komfort und Naturverbundenheit schätzen. Es eignet sich zudem optimal für die Kombination „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ oder zwei Haushalte. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 236 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.136 m<sup>2</sup> bietet diese Liegenschaft flexible Nutzungsmöglichkeiten. Eine Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, während sich vor ihr weitere Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge befinden. Das Haus ist so gestaltet, dass zwei separate Wohneinheiten realisierbar sind und bietet insgesamt 6 komfortable Zimmer, verteilt auf zwei Etagen. Beide Etagen verfügen jeweils über eine Küche inklusive Essbereich sowie ein Badezimmer und separate Toilette. Das Erdgeschoss ist aufgeteilt in: - Diele - Vorraum - Wohnbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse - 2 individuell nutzbare Zimmer - Küche mit Essbereich und direktem Ausgang auf die Terrasse - Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Toilette Über einen separaten Stiegenaufgang gelangen Sie zur zweiten, eigenständigen Wohneinheit, die sich nicht nur für eine große Familie, sondern auch für Gäste oder als Mietobjekt anbietet. Das Obergeschoss teilt sich auf in: - Diele - Vorraum - Wohnbereich mit direktem Ausgang auf einen Balkon - 2 individuell nutzbare Zimmer, davon eines mit direktem Ausgang auf einen Balkon - Küche mit Essbereich - Badezimmer mit Badewanne und Dusche - Toilette - 1 Raum im Rohzustand (über Garage) Das Haus überzeugt zudem mit einem gut ausgestatteten ca. 131 m<sup>2</sup> großen Kellerbereich, in dem sich ein eigener Fitnessraum mit Sauna befindet. Hier können Sie nicht nur sportlich aktiv sein, sondern auch in der Sauna entspannen. Eine Dusche, eine separate Toilette und ein vorbereiteter Wasseranschluss für einen Whirlpool bieten zusätzliche Wellness-Möglichkeiten. Für praktischen Komfort sorgt der direkte Treppenaufgang vom Keller in den Garten, sodass Sie jederzeit den Außenbereich bequem erreichen können. Eine sonnige Terrasse sowie zwei große Balkone laden zum Verweilen und Entspannen mit Blick auf die grüne und idyllische Umgebung ein. Auf der Terrasse – mit einer Markise versehen - genießen Sie sonnige Nachmittage und gemütliche Abende im Freien. Das Highlight des Grundstücks ist der wunderschön gepflegte Garten, der nicht nur optisch ein Genuss ist, sondern auch durch ein Biotop, eine Pergola, Hochbeete beeindruckt. Ein herrlicher Baum- und Strauchbestand spendet natürlichen Schatten und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Diese Immobilie bietet den perfekten Mix aus ländlicher Ruhe und städtischem Komfort und ist ideal für alle, die naturnahes Wohnen in einer der beliebtesten Regionen im Süden von Graz suchen.

**Neugierig geworden? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR und das VIDEO vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) [VIDEO - gleich ansehen, hier klicken](#)** Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns

auf Sie! Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten beantworten, da wir dem Eigentümer gegenüber nachweisverpflichtet sind. Die Grundrisse sind eine schematische Darstellung und sind nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebe 114.2

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw D

ärmebedarf:

Faktor Gesam 1.52

tenergieeffizie

nz:

Klasse Faktor C

Gesamtenergi

eeffizienz: