

## Sonnige Aussichten mit Panoramablick für Ruhesuchende



Küche Erdgeschoss

**Objektnummer: 1606\_16316**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8614 St. Erhard
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 69,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

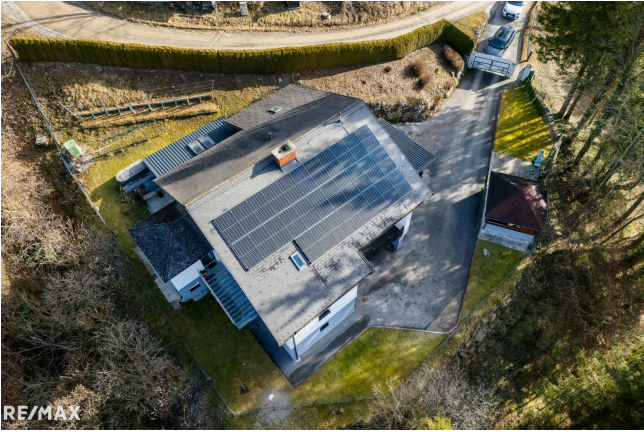
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



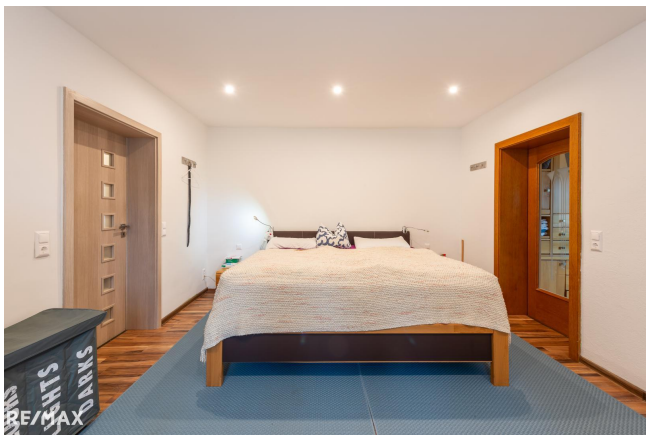
**Nicole Hadl**

RE/MAX for all in Graz



RE/MAX









RE/MAX





RE/MAX

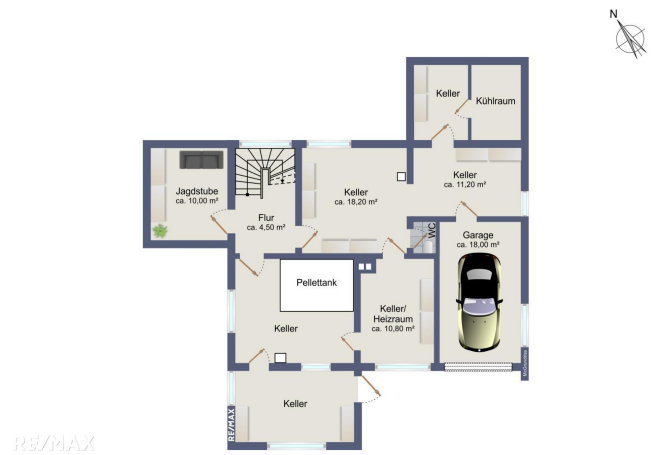


RE/MAX



RE/MAX











## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1969 in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und befindet sich seitdem im Familienbesitz. Es liegt auf einem Südhang in St. Erhard/Breitenau und bietet seinen Bewohnern Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Das Grundstück umfasst ca. 1.574 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das **umfassend, sanierte Haus** erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup>**. Im **Erdgeschoss** befinden sich ein einladender Eingangsbereich, ein geräumiges Schlafzimmer mit separatem Kleideraum, ein behagliches Wohnzimmer, ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer sowie eine moderne Küche mit direktem Zugang zum südseitigen Balkon. Das elegante Badezimmer bietet eine elektrische Fußbodenheizung und Zugang zum ca. 30 m<sup>2</sup> großen Wellnessbereich. Im **Obergeschoss** stehen zwei gemütliche Zimmer mit zusätzlichem Stauraum, eine weitere Küche sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und ein separates WC zur Verfügung. Der **Keller** bietet vielseitige Verwendbarkeit und eignet sich als Waschküche, Werkstatt, Kühlager oder Hobbyraum. Von hier aus gelangt man direkt in die Garage und zu den Carportabstellplätzen. Ein wetterfester Pavillon lädt zum Verweilen mit Familie und Freunden ein. **Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert:** Seit 2004 erfolgt die Beheizung mit Pellets. 2010 wurde ein Kaltdach errichtet, 2021 eine Photovoltaikanlage installiert und 2023 erfolgten die Sanierung der Fenster, die Anbringung eines Vollwärmeschutzes, sowie die Erneuerung der Badezimmer. Die Wasserversorgung ist durch eine eigene Quelle mit Servitut gewährleistet. Die Region ist ideal für Naturliebhaber und Wanderbegeisterte. Die Teichalm, Sommeralm sowie weitere attraktive Wandergebiete liegen im Umkreis von 10 bis 15 km. Die S35 ist in etwa 10 bis 15 Fahrminuten erreichbar, und die nächstgelegene Stadt – Bruck an der Mur – befindet sich rund 20 Minuten entfernt. **Dieses Einfamilienhaus vereint Funktionalität mit Wohnkomfort und ist ideal für all jene, die eine ruhige Lage in naturnaher Umgebung schätzen.** Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 69.9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

auf:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte

nergieeffizienz:

Klasse Faktor GB

esamtenergieeff

izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)