Sonnige Aussichten mit Panoramablick für Ruhesuchende



Küche Erdgeschoss

Objektnummer: 1606_16316

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand:
Wohnfläche:
Zimmer:

Bäder: WC: Balkone: Stellplätze:

Heizwärmebedarf: C 69,90 kWh / m² * a

Haus - Einfamilienhaus

Österreich 8614 St. Erhard

ca. 1969

Gepflegt

7

2

3

1

3

210,00 m²

Gesamtenergieeffizienzfaktor: B 0,88 **Kaufpreis:**375.000,00 €

Kaufpreis: Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Nicole Hadl

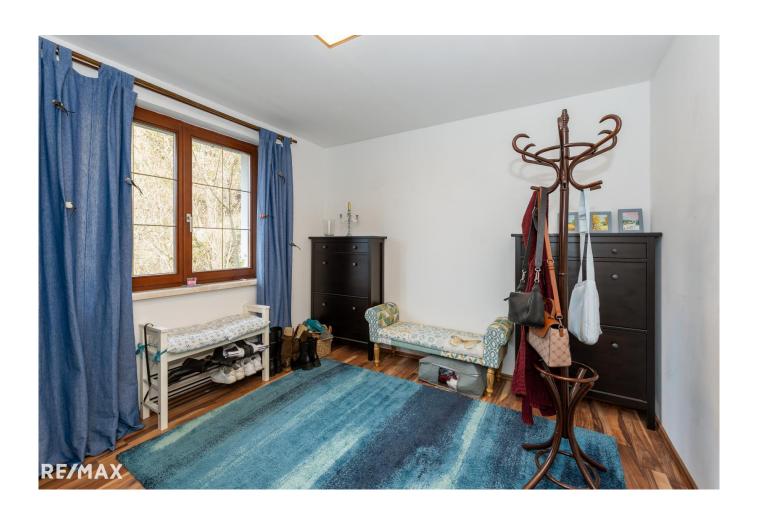
RE/MAX for all in Graz

































N N

SEVMAX

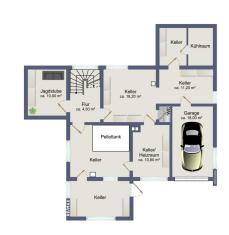










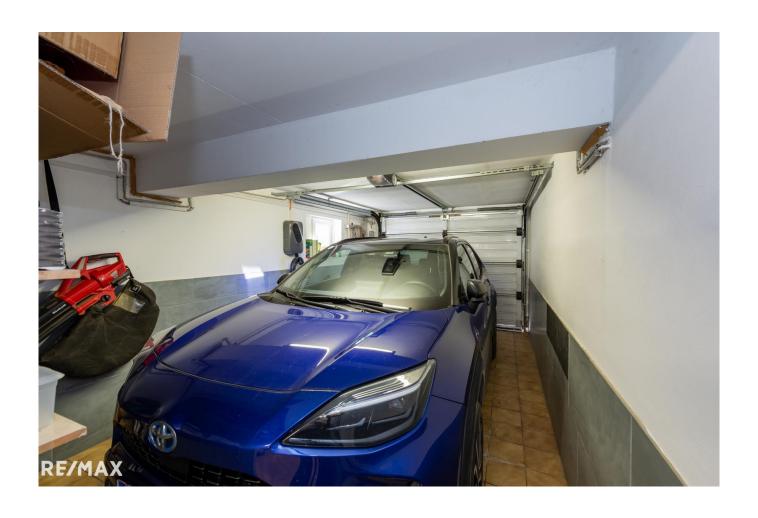




















Objektbeschreibung

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 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das **umfassend**, **sanierte Haus** erstreckt sich über zwei Wohnebenen mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 210 m²**.

Im **Erdgeschoss** befinden sich ein einladender Eingangsbereich, ein geräumiges Schlafzimmer mit separatem Kleiderraum, 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 m² 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, Kühllager 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:

Heizwärmebed 69.9 kWh/(m²a)

arf:

Klasse Heizwär C

mebedarf:

Faktor Gesamte0.88

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