

Familienraum in ruhiger Dorfrandlage südlich von Graz



Haus außen mit Pool

Objektnummer: 2278_6490

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8143 Dobl
Baujahr:	ca. 2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	160,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



MBA Christian Stermschegg

RE/MAX Nova in Graz
Weblinger Gürtel 25 - EG/TOP 73







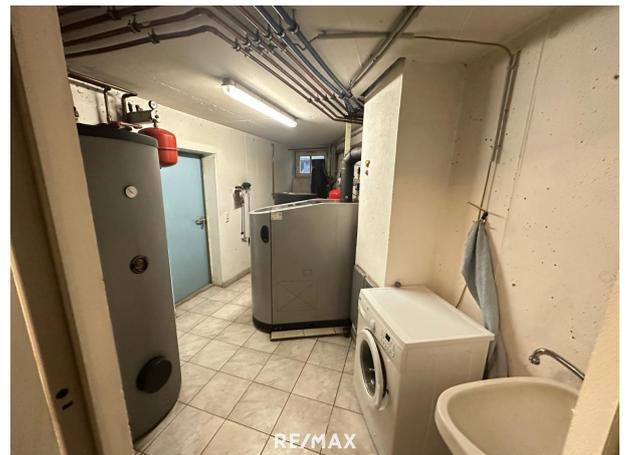
















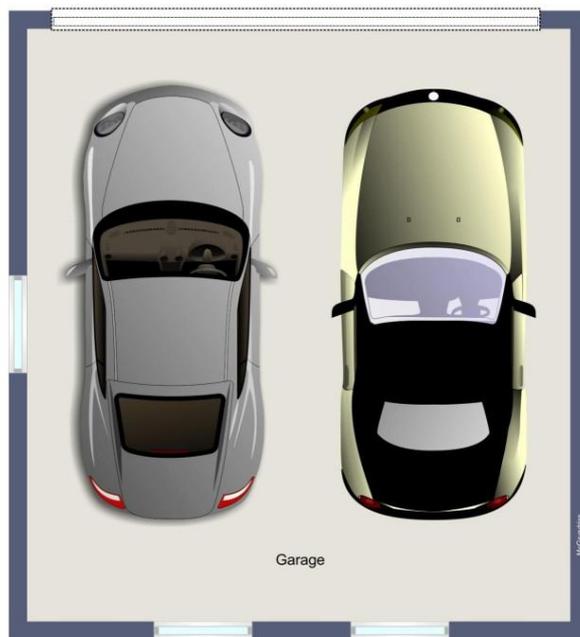
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Garage

RE/MAX

Objektbeschreibung

Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger Dorfrandlage südlich von Graz **Buchen Sie Ihren Termin für das OPEN HOUSE am 12.04.2025: [Für die Onlinebuchung gleich hier klicken.](#)** Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses liebevoll genutzte Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2004, befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Dorfrandlage, nur wenige Kilometer südlich von Graz. Umgeben von der malerischen Natur der Grazer Umgebung bietet dieses Objekt eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und modernem Wohnkomfort. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo. [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)**

Objektdetails: - Gesamtgrundfläche: 1.668 m² - Wohnfläche: ca. 150 m² (Erdgeschoß: ca. 80 m², Obergeschoß: ca. 70 m²) - voll unterkellert - Garage für 2 KFZ massiv gebaut inkl. ausgebautem Dachgeschoß - ideal als Partyraum nutzbar - Pool 3,5 x 7m - Laubgang: auch als Unterstellplatz für 3 KFZ nutzbar - Lagerplatz überdacht - Terrasse teilüberdacht - Biotop - Wintergarten - Heizung: Holz-Pellets - Rollläden und Insektenschutz - eigener Brunnen und Ortswasser-Versorgung - Photovoltaik Anlage am Dach 3,2 KWpic - Solaranlage - Haus: Zentralstaubsauganlage - Kaminofen - und vieles mehr Sehr geringe Betriebskosten pro Monat! Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich, der viel Licht und eine einladende Atmosphäre bietet. Das Obergeschoß bietet Rückzugsorte für die ganze Familie, während der ausgebaut Spitzboden zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten bietet. Außenbereich: Der wunderschön angelegte Garten mit einem Biotop und einem einladenden Pool lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die warmen Sommertage auf der teilüberdachten Terrasse, die einen herrlichen Blick auf den Garten, das Pool, das Biotop und sogar auf die Koralm bietet. Die massive Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und ist mit einem ausgebauten Dachgeschoß versehen, das sich hervorragend als Partyraum eignet. Energieeffizienz: Das Haus wird umweltfreundlich mit Holz und Pellets beheizt und wird durch eine moderne Solar- und Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt. Ein Brunnen, der durch Tiefenbohrung erschlossen wurde, sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung. Zudem ist eine Hausstaub-Zentralanlage installiert, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Dieses Objekt lässt keine Wünsche offen und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein ideales Zuhause in einer der schönsten Lagen der Grazer Umgebung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! 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. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf! SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Christian Stermschegg, MBA - Tel. 0676/52 16 150 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling! Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises) • Vertragserrichtungskosten 1,0% + 20% MwSt. • Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages) • Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl**

20 % USt. Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 97.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme C

bedarft:

Faktor Gesamter 1.74

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G C

esamtnergieeffi

izienz: