

**Wochenendhaus in Eggersdorf oder doch mehr!?- Ein Bungalow mit vielen Perspektiven, 20 Minuten vom LKH GRAZ!!!**



Eggersdorf- Ein Bungalow mit den besten Aussichten...

**Objektnummer: 0005003496**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Eggersdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1966/73
<b>Wohnfläche:</b>	38,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 306,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,01
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Pontasch-Hörzer**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H 06645345495





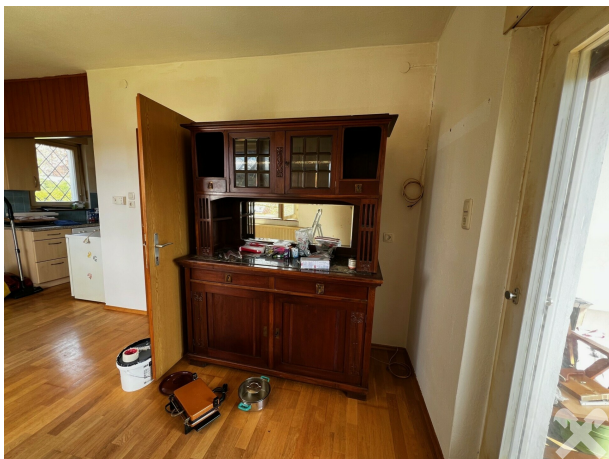




















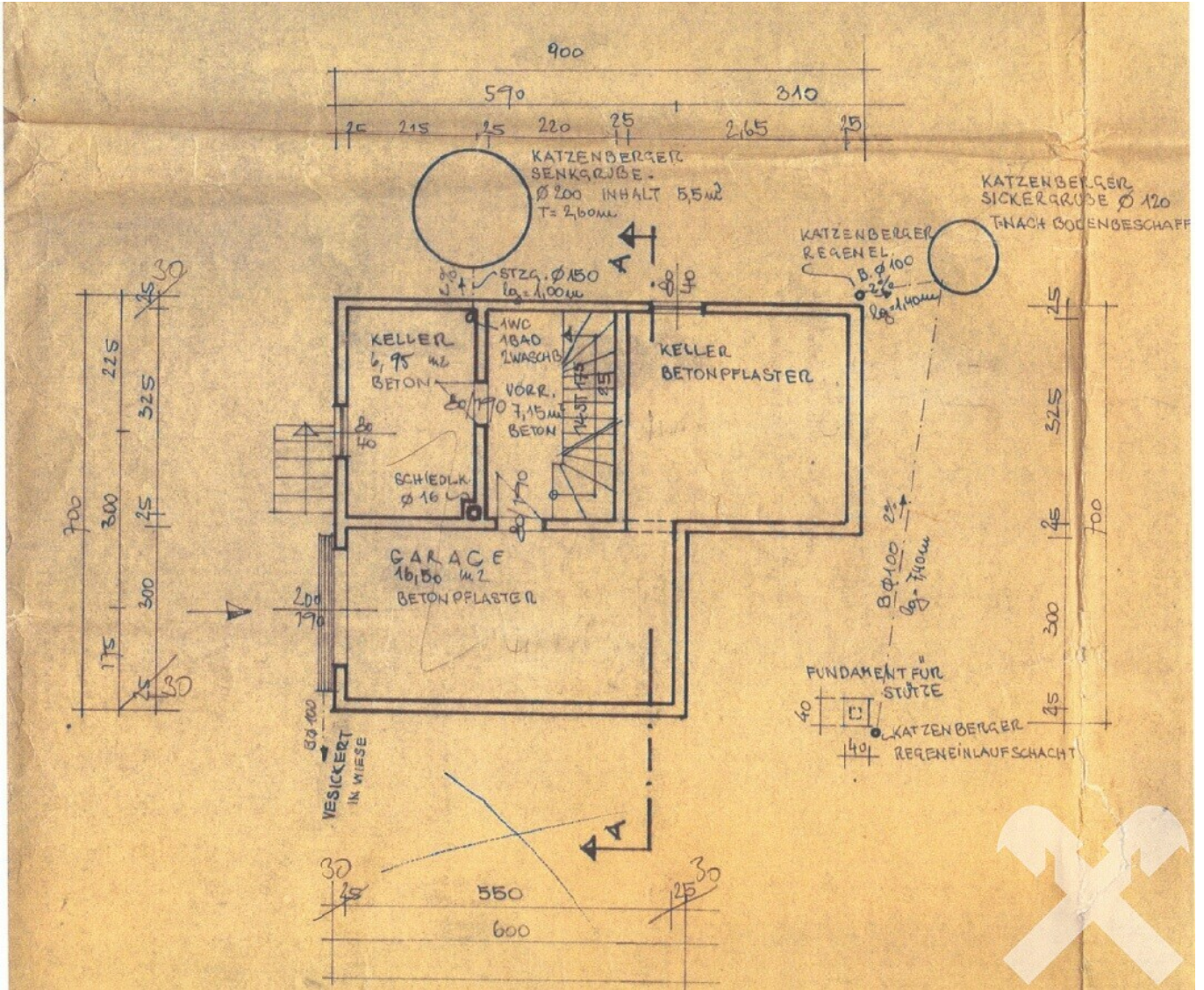












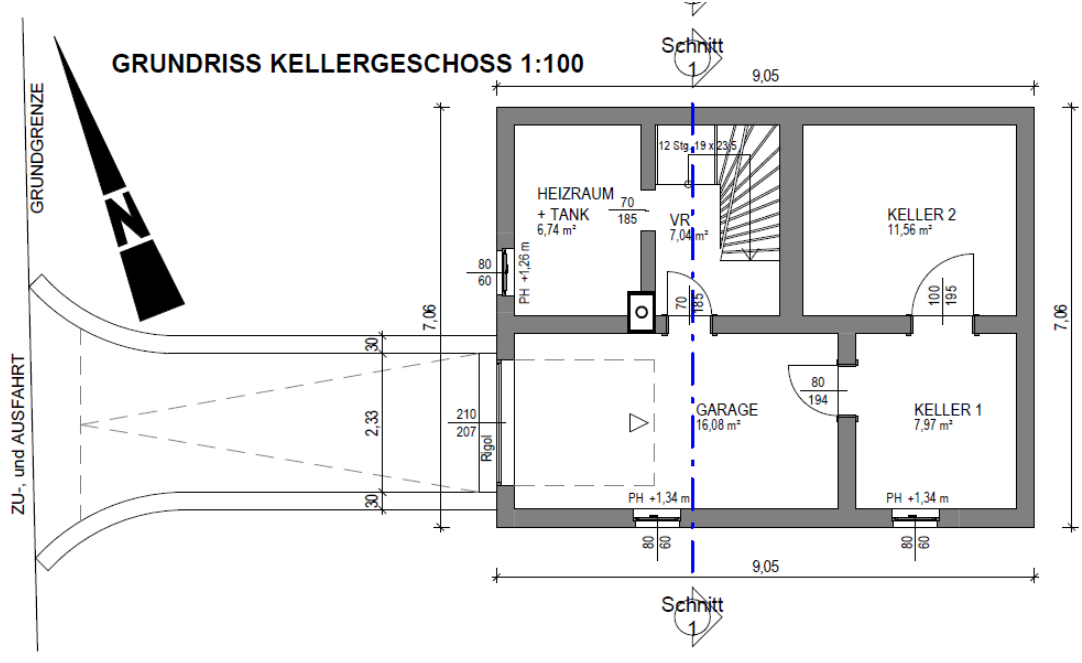






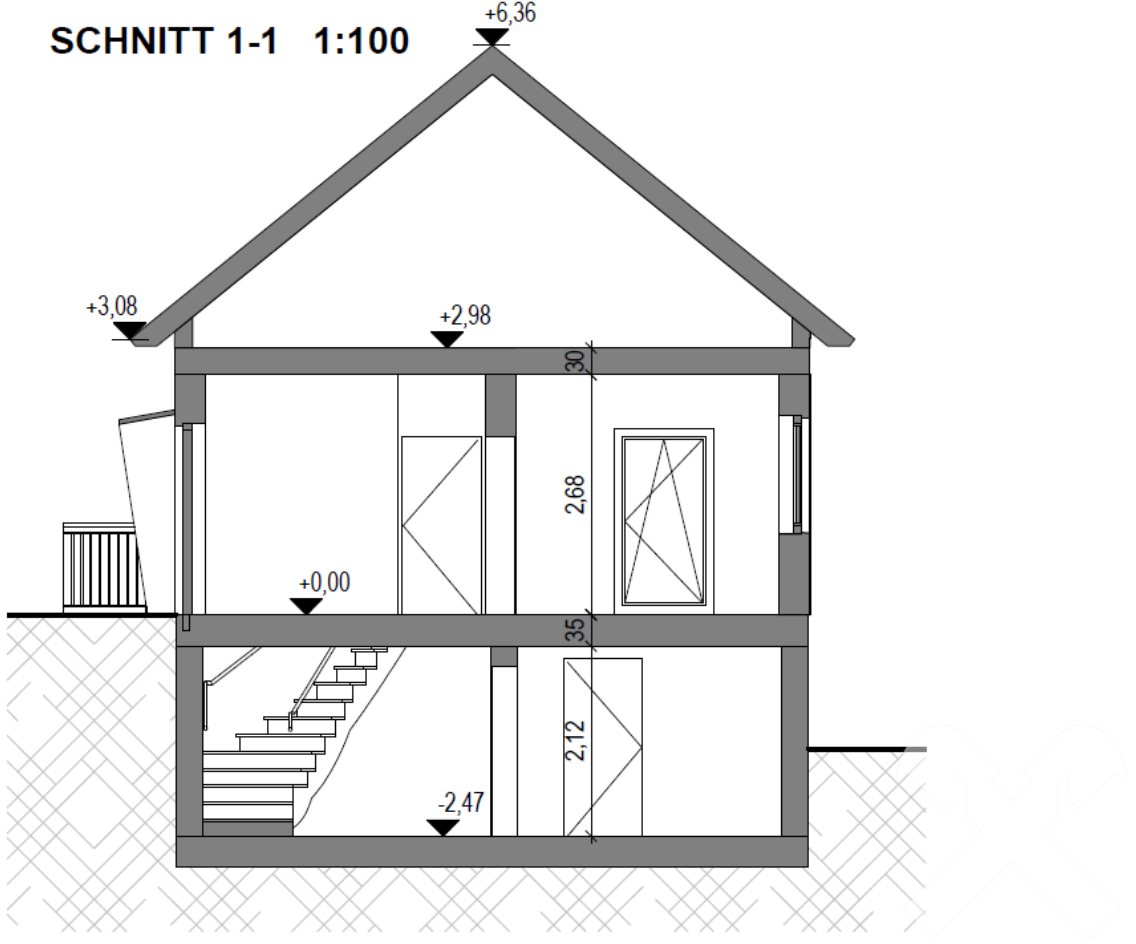








**SCHNITT 1-1 1:100**





# Objektbeschreibung

## **RUHE UND IDYLLE GESUCHT?!**

**In schöner, leicht erhöhter Wohnlage überzeugt dieses gemütliche Wochenendhaus durch ein ein pragmatisches Platzangebot mit hoher Dichtereserve für einen Zu/Ausbau. Gewisser Sanierungsbedarf ist vorhanden!**

### **Die Lage:**

Die Gemeinde Eggersdorf mit ihrem hohen Grünanteil zeichnet sich gerade bei der Situierung des Grundstückes am Urschaweg durch den Nahbereich zum Ortszentrum /Gasthof Niederleitner im Besonderen aus.

Interessant erscheint diese Wohnlage für Familien mit besonderem Ruhe- und Erholungsbedürfnis. In überschaubaren Distanzen sind alle wichtigen Einrichtungen der Nahversorgung zu finden, wobei Gleiches auch für Kindergärten, Schulen, Ärzte und Gastronomie gilt. Ebenfalls steht auch ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (Busverbindung in die Grazer Innenstadt) zur Verfügung.

Das Grundstück selbst besticht durch die perfekte Süd-West Ausrichtung und garantiert ganztägige Besonnung. Perfekt stellt sich auch die Gestaltung und Nutzung des großzügigen und terrassiert gut angelegten Grundstückes dar.

So wurde die Bepflanzung des Gartens mit verschiedenen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Blumen so gewählt, dass diese einerseits wenig Arbeit bereiten und trotzdem harmonische Orte je nach Tageszeit mit Licht und Schatten dem Nutzer der Liegenschaft gewährleisten können.

### **Das Haus:**

So vermittelt schon der Ersteindruck beim Betreten des Vorgartens und der Einfahrt in die im Keller integrierte Garage das Gefühl des vertrauten Heimkommens. Der Baustil entspricht einer heimeligen, aber zweckmäßigen Architektur.



Im Jahr 1966 erbaut, wurden schon damals Aspekte höchster Alltagstauglichkeit und großzügiger Grundrissgestaltung auf kleinem Raum umgesetzt.

Dem Wohnbereich angeschlossen befindet sich eine knapp 10 m<sup>2</sup> große Terrassenfläche, welche eine großartige Aussicht auf die Grünflächen des Gartens und die Marktgemeinde Eggersdorf bietet. Großzügig leicht terrassiert angelegt, steht zukünftigen Gartenfreuden nichts im Wege, wobei die Situierung im höher und vor allem ruhig gelegenen Teil der Urschastrasse zusätzlichen Sommer- und Freizeitgenuss mit viel Privatsphäre garantiert.

Der Baukörper besteht aus

einem Keller-; Erd- und einem allenfalls noch ausbaubaren Dachgeschoß mit Satteldach, Näheres entnehmen Sie bitte den beigelegten Grundrissen!

Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger Wohn/Essbereich mit insgesamt rund 20 Quadratmetern Nutzfläche und halboffener Küche; eine Diele, ein kleines Badezimmer mit Dusche und integriertem WC.

Im Kellergeschoß finden Sie diverse Räumlichkeiten mit einer Sauna und einer Werkstatt sowie die Haustechnik, eine im Keller integrierte Garage komplettiert das Raumprogramm, geheizt wird (zentral) mit einer Ölheizung.

**Besonderes:** Der Verkaufsgegenstand weist im südlichen Teil der Liegenschaft mehrere Besonderheiten auf: Ein Teil des Kellers des Verkaufsgegenstandes im Untergeschoßes (ca. 8 Quadratmeter) wurden bei der Einreichung / Nacheinreichung planmäßig nicht erfasst, ebenso die Höhe des Kellers. Diverse andere Kleinigkeiten im Haus, vorzugsweise im Kellerbereich (Türe, Absturzsicherung, etc.) werden in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. 40/2 Stmk BauG von der Verkäuferin auf Wunsch des Käufers/Käuferin noch kostenfrei erledigt, nur bei einem Abbruch des bestehenden Hauses kann die hier angesprochene Vorgangsweise unterbleiben. Grundsätzlich werden aber vor dem Verkauf der Liegenschaft die notwendigen Änderungen vom Bauamt der Gemeinde konsensgemäß durchgeführt und genehmigt sein. Dadurch wird sich die angegebene Fläche im Kellergeschoß laut dem neu verfassten Grundrissplan um rund 8 Quadratmeter im Vergleich zu dem alten Einreichplan erhöhen.

Auf einen Blick:



## **Lage:**

- schon leicht ländliches Wohnumfeld im erweiterten Grüngürtel der Landeshauptstadt
- gute Infrastrukturbedingungen in Eggersdorf, nur 1 Autominute entfernt
- sonnige und absolute Grünruhelage - hochwertige Wohnlage für die Gemeinde Eggersdorf
- Freizeitmöglichkeiten, Schwimmbad etc. teilweise fußläufig erreichbar
- LKH und Landeshauptstadt maximal nur rund 15 Km entfernt!

## **Baustil und Planung:**

- Errichtungsjahr 1966 / 1973
- Bungalow - funktionaler Baustil
- offene und gemütliche Innenraumgestaltung im Erdgeschoß (rund 20 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich)
- sinnvolle Grundrissgestaltung (siehe Grundriss)
- eingeschossige Massivbauweise
- Vollkeller mit diversen Abstell- und Hobbyräumen
- Hohe Dichterreserve Widmung WA 0,2 - 0,6 (Wohnen allgemein)

## **Haustechnik und Ausstattung:**

- Zentralheizung mit Ölbrenner und 1000 l Tank
- 2 Zimmer mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 49 m<sup>2</sup> Keller
- Südwest Terrasse mit rund 10 m<sup>2</sup> und schönen Ausblick auf den kompletten Ort
- Raumhöhe 2,68 m im EG

**WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**



