

Graz - Ruckerlberg: Einfamilienhaus in traumhafter Ruhelage



IMG_4861

Objektnummer: O2100162505
Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Gesamtfläche:	350,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	133,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Magdalena Neubauer

Herzog Immobilien OG
Glacisstrasse 7
8010 Graz

T +43 316 326084
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, am schönen Grazer Ruckerlberg, befindet sich diese schöne Liegenschaft. Durchfährt man das elektrische Einfahrtstor, findet man sich auf dem gepflegten Vorplatz wieder, der ausreichend Parkflächen bietet. Für den eigenen Fuhrpark stehen zwei Garagen zur Verfügung. Vom gepflasterten Vorplatz, oder direkt von den Garagen gelangen Sie in das Haus. Im Untergeschoss finden die Kellerräumlichkeiten, sowie ein großzügiger Gästebereich ihren Platz. Der Gästebereich könnte auch um eine kleine Küche und Nasszelle erweitert und eine vollständige Einliegerwohnung geschaffen werden.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Erdgeschoss. Der großzügige, offene Wohn-Essbereich ist das Herzstück dieser Ebene. Er bietet herrliche Ausblicke in den Garten und auch einen direkten Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse. Die Küche, sowie eine Bibliothek / Gästezimmer schließen direkt an den Wohnraum an. Ein Badezimmer mit Dusche und WC , sowie ein weiteres Zimmer, sind ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht.

Im Obergeschoss der Liegenschaft finden die Schlafräume Ihren Platz. Zwei Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer und ein separates WC stehen hier zur Verfügung.

Vom Wohnbereich im Erdgeschoss aus treten Sie hinaus auf die, auf drei Seiten umlaufenden, Terrasse. Sie genießen hier einen traumhaften Blick auf den wunderschön gepflegten Garten. Ein uriges, gemauertes Gartenhaus, das beispielsweise als Partyraum oder Poolhaus dienen könnte, findet hier ihren Platz und ist ein wahrer Eye-Catcher. Das Grundstück ist uneinsehbar, Sie genießen also absolute Privatsphäre und Ruhe.

Die Liegenschaft verfügt weiters über eine hochwertige Alarmanlage. Die Fenster sind mit Rollos und Fliegengitter ausgestattet. Ein Mähroboter kümmert sich um den Rasen.

Hier verkaufen wir nicht nur ein Einfamilienhaus in gutem Zustand und traumhafter, ruhiger, sonniger Lage, sondern auch das Potenzial ein weiteres Gebäude mit ca. 200 m² auf dem selben Grundstück, zum Beispiel für mehrere Generationen, zu errichten.

Wir würden uns freuen, Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.