

**BESONDERE Liegenschaft mit 3 Wohneinheiten,  
Bürofläche und herrlichem Garten in Seiersberg**



Außenansicht

**Objektnummer: 3742\_278**

**Eine Immobilie von RE/MAX Lifestyle**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Seiersberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	330,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	512,17 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

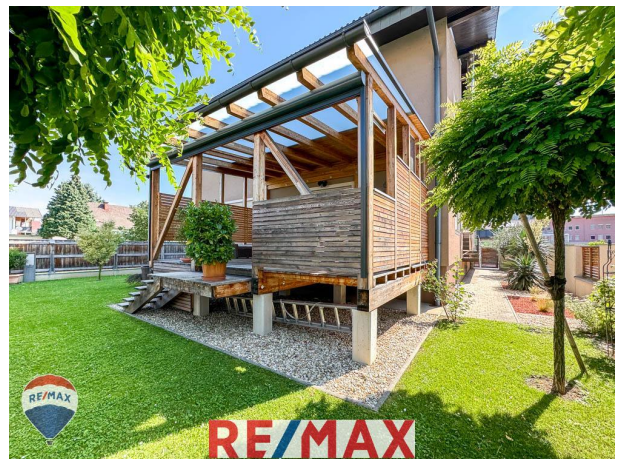
## Ihr Ansprechpartner



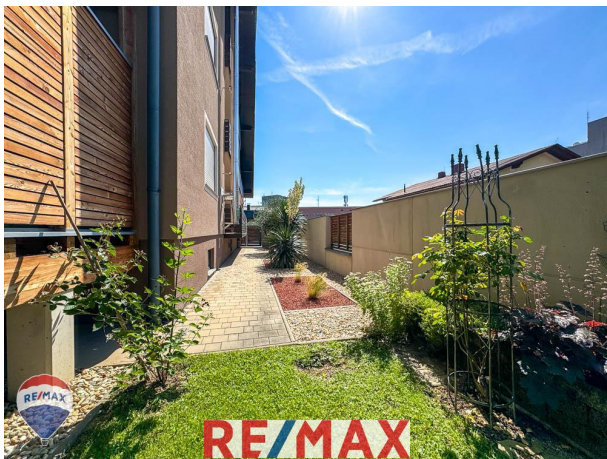
**Mag. Bernhard Fasching**

RE/MAX Lifestyle  
Haushamer Straße 1

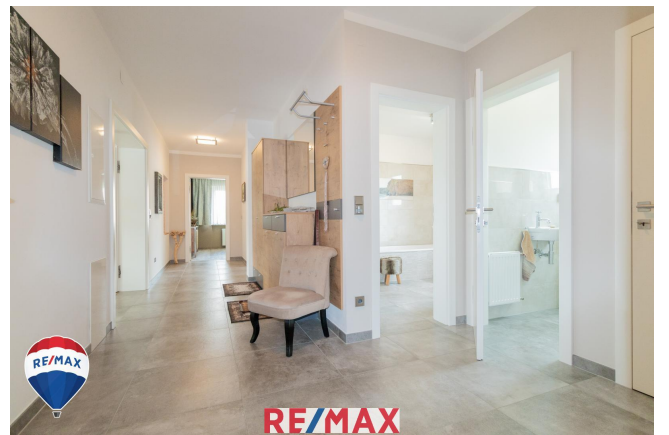










































## Objektbeschreibung

Elegantes Mehrfamilienhaus mit optimaler Infrastruktur in Seiersberg-Pirka. Erleben Sie die perfekte Kombination aus Arbeits- und Wohnraum in einem einzigen, harmonischen Umfeld. Das sehr gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982 befindet sich in einer sehr schönen Wohngegend in beliebter und zentraler Lage in Seiersberg-Pirka und bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein komfortables Wohnen bieten. Die Liegenschaft zeichnet sich durch seine liebevoll gepflegte Außenanlage und einen wunderschön angelegten Garten aus. Die Immobilie ist perfekt erhalten und bietet 3 abgeschlossene Wohneinheiten und eine Büroeinheit über mehrere Etagen verteilt. Eine hervorragende Gelegenheit, eine Wohnung zur Selbstnutzung zu erwerben und gleichzeitig zwei Wohneinheiten sowie eine Bürofläche zu vermieten. Das Mehrfamilienhaus wurde 1982 erbaut und im Jahr 1994 mit dem Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Entstanden sind drei großzügige, abgeschlossene Wohnungen mit optimaler Raumaufteilung. Fortwährend adaptiert, befindet es sich in einem exzellent gepflegten Zustand – von der Fassade bis zum Dach. EG – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche Hier finden Sie eine moderne, helle Wohnung, die keine Wünsche offenlässt. Sie wurde 2014/2015 kernsaniert und ist aufgeteilt in einen geräumigen Wohn-/Essbereich mit Küche, 2 individuell nutzbare Räume, ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Toilette und Abstellraum. Herzstück dieser Einheit ist die große, moderne Küche. Der lichtdurchflutete großzügige und offene Wohnbereich führt direkt auf den Balkon, als auch auf die wunderschöne überdachte sowie geschützte Terrasse, über die der Gartenbereich auch zugänglich ist. OG – 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 56,70 m<sup>2</sup> Bürofläche Die erste Etage wurde 2014 komplett modernisiert und beherbergt eine Wohnung sowie eine separate Bürofläche. Die Wohneinheit ist aufgeteilt in 4 Räume, ein Bad mit Badewanne und Dusche, einer separaten Toilette und einen Abstellraum inklusive einem Zugang auf den Balkon. Darüber hinaus bietet dieses Stockwerk eine Bürofläche mit Zugang auf einen weiteren komfortablen Balkon, der vielfältig genutzt werden kann – perfekt für ein kleines Unternehmen. Diese Kombination aus Wohn- und Arbeitsbereich ermöglicht flexibles und komfortables Arbeiten und Wohnen. DG – 90,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere großzügige Wohneinheit mit einem großem Wohnbereich mit Küche und direkten Zugang auf den Balkon, einem Abstellraum, separater Toilette, Badezimmer mit Dusche und Badewanne und 2 Zimmer. Das Haus ist komplett unterkellert. Dieser umfasst 5 Räumlichkeiten, einen Waschraum, eine Toilette und einen Heizraum. Die zahlreichen Fenster sorgen für helle und mit Tageslicht durchflutete Räume. Rollos – meist elektrisch bedienbar - bieten Schatten und schützen vor übermäßiger Sonneneinstrahlung. Zwei Garagenplätze, zwei Carportstellflächen und zusätzliche Stellflächen bieten ausreichend Parkmöglichkeiten für alle Bewohner und Gäste des Hauses. Die Lage bietet eine perfekte Infrastruktur und alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Die Shopping-City Seiersberg, Lidl, Apotheke sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zudem gibt es zwei nahegelegene Bushaltestellen und ideale Anbindungen an die A9 und die A2, die den Standort zu einem verkehrstechnisch perfekten Ausgangspunkt machen. Dieses Mehrfamilienhaus bietet die einmalige Gelegenheit, in beliebter Lage im Süden von Graz zu leben und zu arbeiten. Die perfekte Infrastruktur und das liebevoll gepflegte Anwesen machen diese

Immobilie zu einem echten Juwel. **Neugierig geworden? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR und das VIDEO vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) [VIDEO - gleich ansehen, hier klicken](#)** Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin! Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten beantworten, da wir dem Eigentümer gegenüber nachweisverpflichtet sind. Die Grundrisse sind eine schematische Darstellung und nicht maßstabsgetreu. Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 65.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 1.0

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge C

samtenergieeffizie

nz: