

Wohntraum für die ganze Familie



Drohnenfoto

Objektnummer: 2278_6200

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz, 11. Bez.: Mariatrost
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Nutzfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	849.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

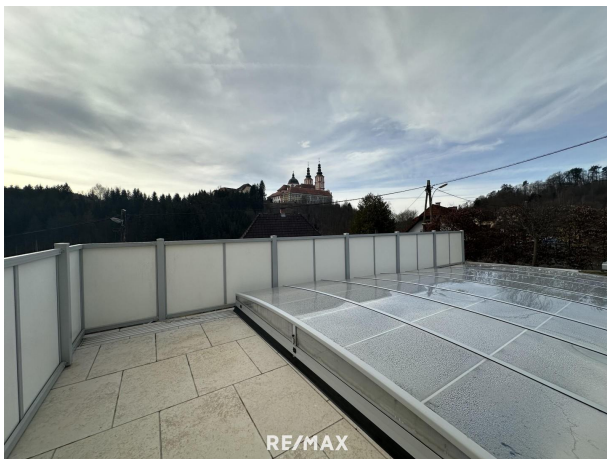
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Michael Hackl

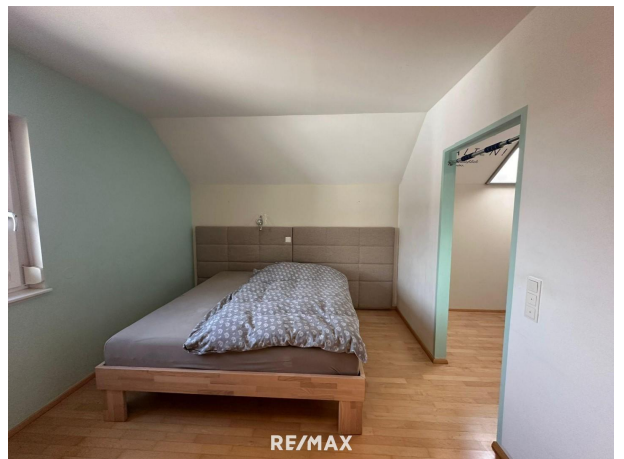
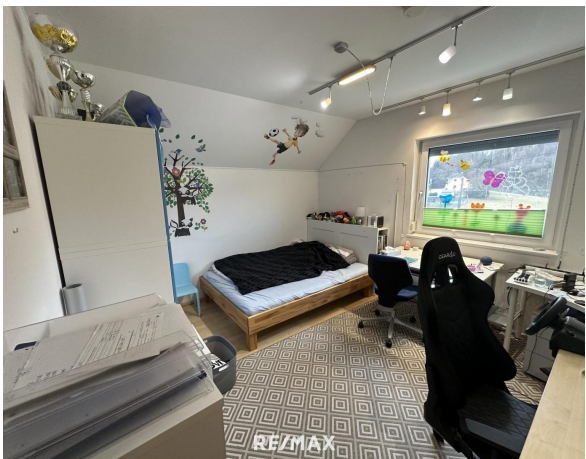


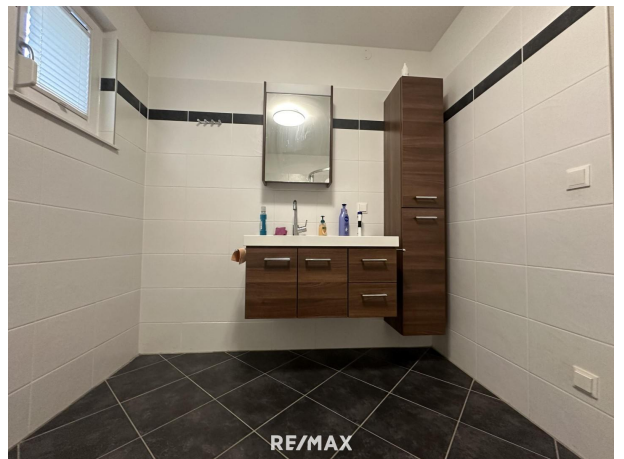
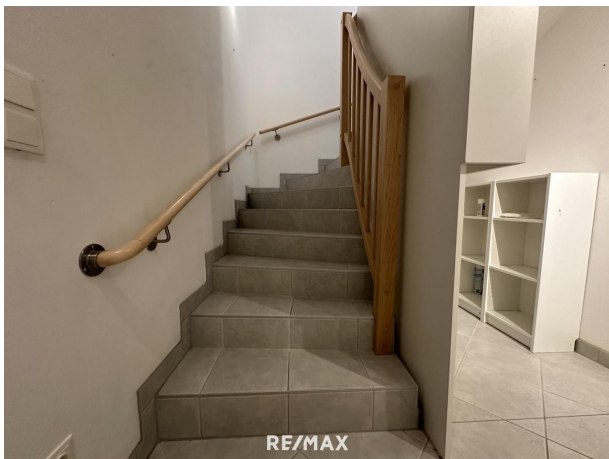


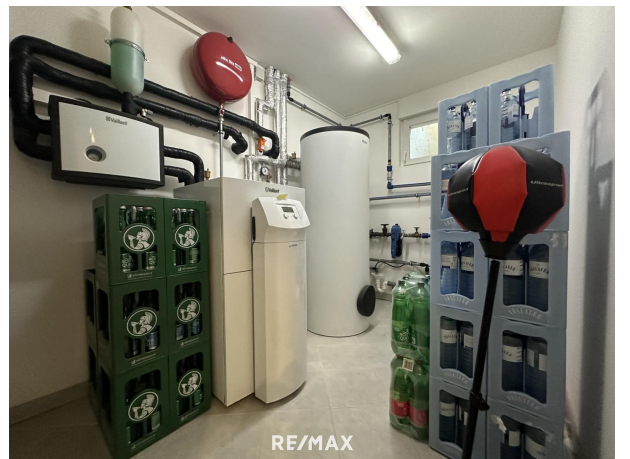












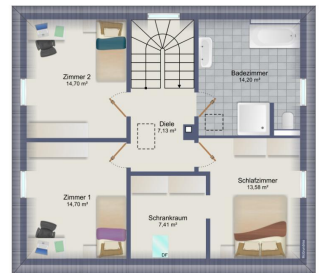


RE/MAX
Nova

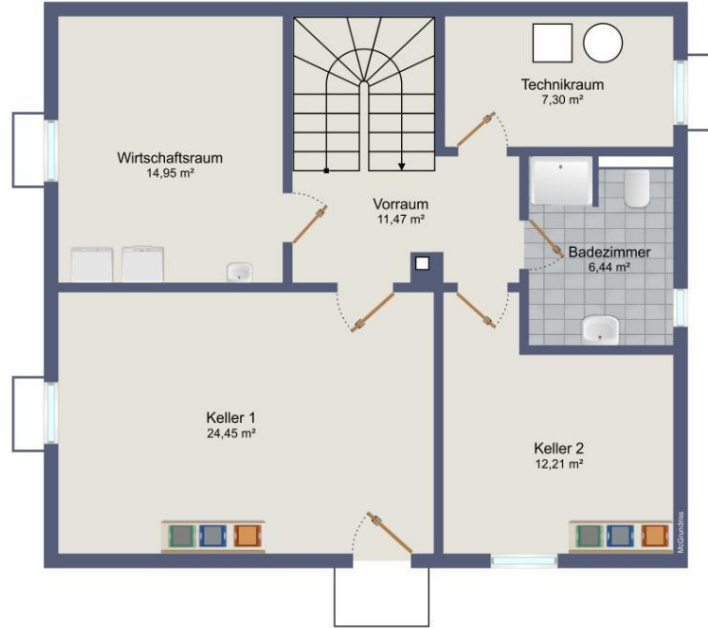


RE/MAX

RE/MAX
Nova



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses exquisite Einfamilienhaus wurde im Jahr 2013 auf einem ca. 847m² großen Grundstück, das eine leichte Hanglage aufweist und komplett eingezäunt ist, errichtet. **Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.** [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#) Die Zufahrt zum Grundstück ist öffentlich und die hochwertig gepflasterte Einfahrt mit einem elektrischen Einfahrtstor vermittelt sofort einen großartigen Eindruck dieser tollen Liegenschaft mit einem herrlichen Ausblick auf die Basilika Mariatrost. Die großzügig angelegte Doppelgarage mit elektrischem Tor bietet genug Platz für zwei Autos, Fahrräder etc. Des Weiteren gibt es noch einen überdachten Parkplatz sowie mindestens 3 Abstellplätze am Vorplatz des Hauses. Im Haus angekommen erwartet Sie ein einladendes Vorzimmer mit einem separaten Schuh- & Jackenzimmer, einem Gäste WC sowie einem Büro. Der große Wohn-Essbereich mit einem Schwedenofen bietet genug Platz zum Wohlfühlen und die moderne Küche rundet dieses Wohnerlebnis ab. Im Obergeschoß folgt der Schlafbereich. Hier erwartet Sie ein Schlafzimmer samt Schrankraum sowie zwei weitere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer. Das große Badezimmer besticht mit hochwertigen Fliesen, einer Dusche, einer Badewanne und einem WC und lässt keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight ist der beheizte Kellerbereich, der sich in einen Technikraum, einen Wirtschaftsraum, ein Badezimmer/WC und zwei weitere Räume, die als Wohnraum nutzbar sind, aufteilt. Man könnte ihn genauso gut als Massage- oder Kosmetikstudio nutzen, wenn man seiner Arbeit von Zuhause nachkommen möchte. Die hochwertig verlegte Steinplatten-Terrasse (davon 18 m² überdacht) samt elektrischer Beschattung mit Fernbedienung und dem massiv gebauten Salzwasserpool mit automatischer Salz- und PH-Wert-Anlage vermitteln ein Gefühl von Urlaub und helfen dabei dem stressigen Arbeitsalltag zu entfliehen. Ein eigener Technikraum für den Pool ist ebenfalls vorhanden. Das gesamte Haus wurde sehr energieeffizient und nachhaltig gebaut (Photovoltaikanlage, Vollwärmeschutz, 3-fach Verglasung). Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe. Das Haus verfügt außerdem über eine Alarmanlage mit Telefonanbindung, elektrische Raffstores und hochwertige Elektrogeräte in der Küche. Die Wasseraufbereitung erfolgt über eine Entkalkungsanlage inkl. Trinkwasserfilter. Für das Gartengießen sind zwei Regenwasserzisternen samt Pumpe vorhanden. In Mariatrost findet man alles, was man zum Leben benötigt in unmittelbarer Nähe. Nahversorger, Ärzte, Schulen sowie Gaststätten sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenfalls sind schöne Wanderwege vorhanden, von denen man Graz sehr gut überblicken kann. Im Winter ist ein frei benutzbarer Eislaufteich ca.100 Meter entfernt. Die Postbushaltestelle ist wenige Minuten entfernt und die Straßenbahndation der Linie 1 erreicht man bequem zu Fuß in ca. 7 Minuten. Wenn ich Ihr Interesse für diese wundervolle Immobilie wecken konnte, können Sie sehr gerne eine Besichtigung vereinbaren. Für weitere Details stehe ich ihnen sehr gerne zur Verfügung! 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 (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der

Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)* • gegebenenfalls 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:

Heizwärmebedar 27.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwärme B

bedar:

Faktor Gesamter 0.48

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A++

esamtenergieeffi

izienz: