

Charmantes Haus mit Schwimmteich



Haus samt Teich

Objektnummer: 2278_6350

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	ca. 1957
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	136,00 m ²
Nutzfläche:	108,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	42,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	460.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner





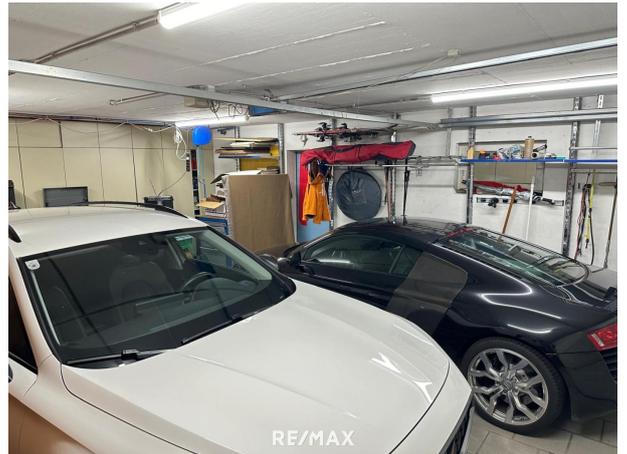




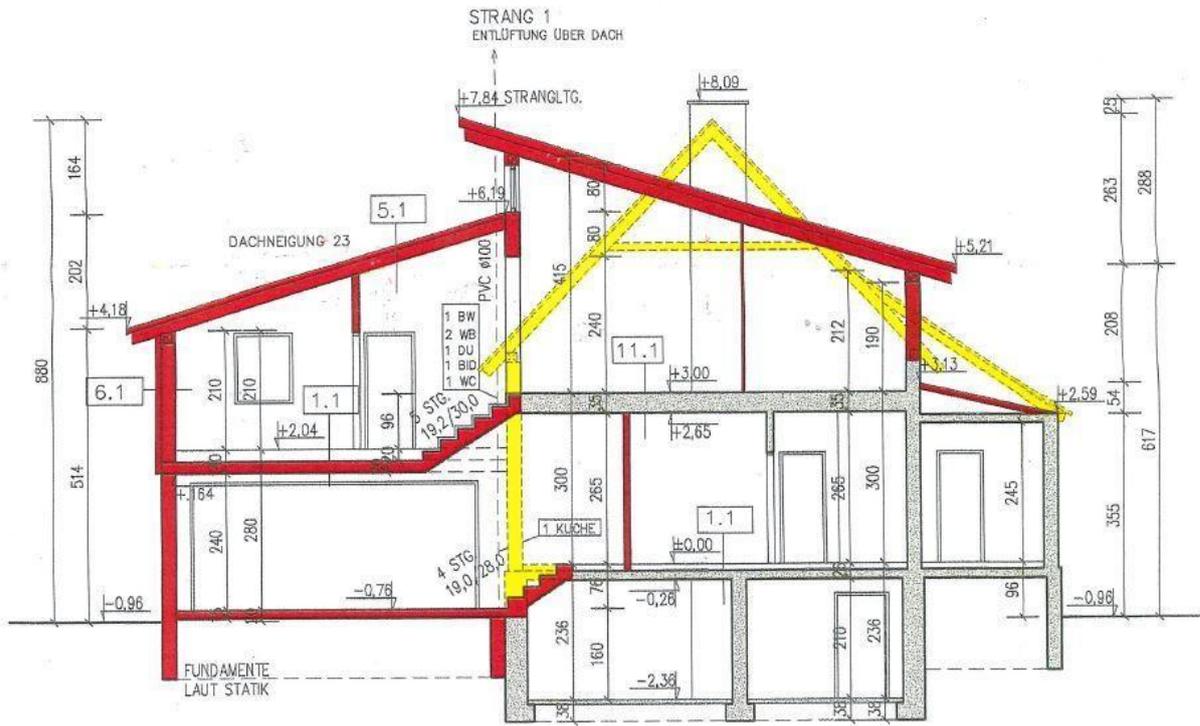












SCHNITT
RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Feldkirchen bei Graz. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 1.414 m² und bietet Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Komfort. Die Lage ist sowohl ruhig als auch verkehrsgünstig, sodass Sie die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens genießen können, ohne auf die Nähe zur Stadt Graz verzichten zu müssen. Die gute Infrastruktur sorgt dafür, dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar sind. Das 1957 erbaute Einfamilienhaus wurde 1997 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in modernem Glanz. Mit einer Wohnfläche von ca. 136 m² bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnräume sind hell und großzügig geschnitten und laden zum Wohlfühlen ein. Ein besonderer Vorteil ist der teilunterkellerte Bereich, der zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Haus wurde fortlaufend gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2016 wurde die Terrasse neu gestaltet und komplett überdacht, sodass Sie die Außenbereiche bei jedem Wetter nutzen können. Elektrische Markisen runden das Wohnerlebnis ab. Ebenfalls 2016 wurde die Fassade erneuert, was dem Haus ein frisches und modernes Erscheinungsbild verleiht. Die Fenster sind mit Doppelverglasung ausgestattet und bieten durch Insektenschutzgitter und elektrische Rollläden maximalen Komfort. Eine Enthärtungsanlage sorgt für optimales Trinkwasser im gesamten Haus. Für Ihre Fahrzeuge steht Ihnen eine großzügige Doppelgarage, zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihr Auto vor Witterungseinflüssen schützt. Ein Carport ist ebenfalls vorhanden. Der Außenbereich dieses Hauses ist ein echtes Highlight. Ein liebevoll angelegter Schwimmteich sorgt für Erfrischung und Entspannung an heißen Sommertagen. Für zusätzlichen Luxus steht Ihnen eine eigene Sauna sowie ein Indoor-Jacuzzi zur Verfügung – perfekt für entspannte Stunden zu Hause. Der Garten ist nicht nur äußerst gepflegt, sondern auch mit einer effizienten Bewässerungsanlage ausgestattet. So bleibt Ihr Garten auch in trockenen Sommermonaten stets grün und einladend. Ein eigener Brunnen ist auch vorhanden. Dieses Einfamilienhaus in Feldkirchen bei Graz bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine Oase der Ruhe und Entspannung. Dank der umfassenden Sanierung und der hochwertigen Ausstattung ist es sofort bezugsfertig und bietet zahlreiche Extras, die das Leben hier besonders angenehm machen. Ob Sie die großzügigen Wohnräume, den gepflegten Garten, den Schwimmteich oder den Wellnessbereich genießen – dieses Haus lässt keine Wünsche offen. Die Doppelgarage und die hervorragende Infrastruktur runden das Angebot perfekt ab. Daten zusammengefasst: - Grundstücksfläche: ca. 1.414m² - Wohnfläche: ca. 136m² - Sauna und Jacuzzi - Terrasse komplett überdacht samt elektrischen Markise - Fenster mit Doppelverglasung samt Insektenschutz und elektrischen Jalousien - eigener Schwimmteich - schöne Gartenanlage - eigener Brunnen - Bewässerungsanlage für den Garten - Enthärtungsanlage für Trinkwasser - Rasenmäher Roboter - elektrisches Einfahrtstor aus Cortenstahl - Carport - Doppelgarage 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 Grundbuchsanzug 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:

Heizwärmebeda 131.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär D

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.77

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeffi

zienz: