

**Sonniges, gepflegtes Einfamilienhaus mit schönem,  
großem Garten**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7503**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8063 Eggersdorf bei Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178



















 RE/MAX RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in sonniger Lage unweit des Ortszentrums von Eggersdorf bei Graz. Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 1.964 m<sup>2</sup> und überzeugt unter anderem durch seinen liebevoll angelegten, schönen Garten. Die Umgebung verspricht nicht nur Ruhe, sondern auch Sonnenschein und eine natürliche, grüne Umgebung. Das gepflegte Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup>, wurde im Jahr 1973 bzw. der Zubau im Jahr 1986 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und eine Doppelgarage. Das in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten und renoviert. Die Beheizung erfolgt mittels moderner Öl-Zentralheizung. Diese wurde im Jahr 2017 erneuert. Durch die Solaranlage wird die Warmwassererzeugung unterstützt. 2000 wurden die Sanitäranlagen teilweise erneuert. 2010 wurde der Vollwärmeschutz angebracht und die Fenster erneuert. 2019 wurde eine neue Sicherheitshaustür eingebaut. 2022 wurde das gesamte Haus neu ausgemalt. 2023 wurde eine neue Blitzschutzanlage angebracht. Ortswasser und Kanalanschluss sowie ein Hausbrunnen sind vorhanden. Glasfaserinternet ist am Grundstück. Raumaufteilung Obergeschoss: Windfang, Flur, Küche mit Essplatz, 2 Schlafzimmer und Wohnzimmer jeweils mit Balkonzugang, Arbeitszimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, WC, Abstellraum. Raumaufteilung Erdgeschoss: Wintergarten, Sommerküche mit Essplatz und Pizzaofen, Sauna mit Dusche und Ruheraum, Vorraum, WC, Wirtschaftsraum, Technikraum, Doppel-Garage. Das Grazer-Stadtgebiet ist in ca. 15 Autominuten erreichbar. Von der Sommerküche gelangt man direkt in den Wintergarten, von dort weiter in den großzügig angelegten Garten. Dieser lässt das Herz jedes Hobby-Gärtners höher schlagen. Neben zwei Hochbeeten und diversen anderen Möglichkeiten für Gemüseanbau, gibt es auch einen Folientunnel. In der Pergola beim Gartenteich kann man gesellig beisammensitzen oder sich entspannen. Der Garten kann teilweise auch automatisch bewässert werden. Eine der beiden Garagen bietet die Möglichkeit für einen Hobby-Bastler als Werkstätte genutzt zu werden. Infrastruktur: In ca. 1 Autominute Entfernung, in der Gemeinde Eggersdorf bei Graz, befindet sich eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, diverse schulische Einrichtungen, Kindergarten, Sportvereine, uvm. Weitere Highlights: Veranstaltungen im Kulturhaus Eggersdorf, diverse Ausflugsziele in der Region, Naturbad Eggersdorf, Tennishalle, uvm. Das wunderschöne Gebiet rund um Eggersdorf bei Graz hat für Naturliebhaber einiges zu bieten. Ob Radfahren, Wandern, Joggen, gemütliche Spaziergänge oder andere Freizeitaktivitäten - hier können Sie sich von der Natur verzaubern lassen. *Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung! **Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.*** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 111.9  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarft D  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 1.17

nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G C  
esamtenergieeff  
izienz: