

## Saniertes Eckreihenhaus mit sonnigem Grundstück in Graz Webling



Ku?che/Esszimmer

**Objektnummer: 1606\_16054**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 204,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Lackner**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 677 62 39 8982

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX











RE/MAX









RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

SANIERTES ECKREIHENHAUS IN BELIEBTER WOHNGEGEND SUCHT NEUE EIGENTÜMER Dieses ca. im Jahr 1963 fertiggestellte Eckreihenhaus liegt in einer ruhigen Wohnstraße und befindet sich auf einem sonnigen und ebenen Grundstück in Graz-Webling. Es wurde 2021/2022 ausgebaut und komplett saniert. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Mit einer Wohnfläche von rund 140 m<sup>2</sup>, einer Terrasse mit ca. 22 m<sup>2</sup> und einem ca. 412 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus ein ideales Zuhause für Familien oder Paare und ausreichend Platz für individuelle Wohnträume. Raumaufteilung: Erdgeschoß: - Vorraum - Küche/Esszimmer - Wohnzimmer - Zimmer - Schlafzimmer mit großer Walk-in-Dusche - separates WC - Terrasse mit Zugang in den Garten Dachgeschoß: - Vorraum - 3 Zimmer - Badezimmer mit WC Der offene Grundriss im Erdgeschoss schafft eine einladende und gemütliche Atmosphäre, der schöne Parkettboden sorgt für ein warmes und elegantes Wohnambiente. Die moderne Küche (3 Jahre alt) ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet viel Stauraum sowie eine großzügige Arbeitsfläche. Hier wird kochen zum Vergnügen. Über den Wohn- und Essbereich gelangt man auf die südostseitig ausgerichtete Terrasse. Der schöne Garten bietet ausreichend Platz für den Anbau von eigenem Obst und Gemüse, genügend Spielraum für Kinder oder einfach nur zum Entspannen und Genießen. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Lagerraum. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme. Das Haus wurde 2021/22 komplett saniert und das Erdgeschoss durch einen Zubau um ca. 35 m<sup>2</sup> vergrößert. Sanierungen: - Elektroleitungen mit E-Attest, Wasserleitungen, Heizung und Heizkörper, neuer 150 Liter Boiler - Zubau mit Fußbodenheizung - Kunststofffenster 3-fach-Verglasung, elektrische Rollläden + Moskitonetze - Fassade September 2023 16 cm Dämmung + 5 cm Thermoputz - die Wände zum anschließenden Reihenhaus wurden mit einer Schalldämmung versehen und der Dachboden gedämmt. - neue Terrasse, teilweise überdacht - EG: Parkettböden, Türen weiß, magnetisch und bündig - Einfahrt neu: 2 Parkplätze gepflastert - Das Dach wurde ca. 1992 erneuert Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung. Weitere Details zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Lage-Exposé. Habe ich Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Anfrage. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heiz 204.1  
wärm kWh/  
ebed (m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klass F



e Hei  
zwär  
mebe  
darf:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)