

## **Top-Lage trifft Natur – der perfekte Rückzugsort im Grünen**



Hausansicht

**Objektnummer: 1606\_16124**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Wohnfläche:</b>	123,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 231,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elke Raich**

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

H +43 664 42 41 767



RE/MAX



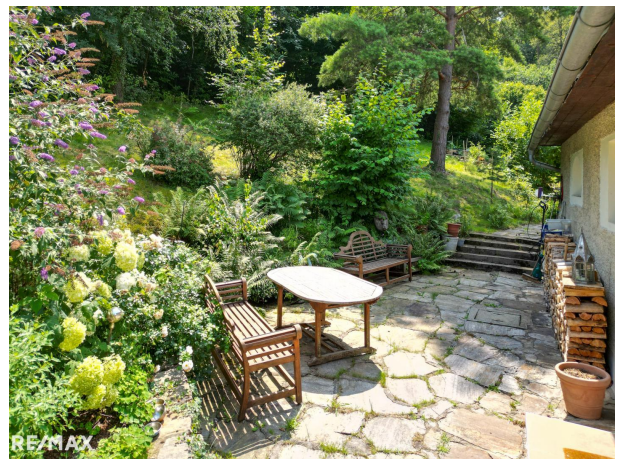
















RE/MAX

## Objektbeschreibung

Mitten in der beliebten, exklusiven Wohngegend rund um Mariatrost und Andritz befindet sich dieses Refugium, eingebettet in viel Natur in ruhiger Sackgassen-Lage. Hier hat man das Gefühl allein im Paradies zu sein, denn das Grundstück gestaltet sich derzeit als uneinsehbar. Das Grundstück ist in Summe ca. 1.808 Quadratmeter groß und besteht aus zwei Parzellen. Ein weiteres Bauvorhaben kann auf dem unbebauten Grundstück realisiert werden (Widmung WR 0,2 - 0,3). **Grundsätzlich kann auch das Haus mit einem kleineren Grundstück von rund 1.200 m<sup>2</sup> um EUR 570.000,-- erworben werden oder aber auch nur das unbebaute Grundstück mit rund 608 m<sup>2</sup> um EUR 200.000,--.** Das Grundstück würde dann dementsprechend neu vermessen und parzelliert werden. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab. [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)** Das Ziegelmassiv-Haus wurde um 1965 erbaut und in den letzten Jahren laufend saniert. So wurde um 1990 das Bad (inkl. Wasserleitungen) im Erdgeschoss erneuert. Die Sanierung der Elektrik/Strom erfolgte 2017. Dieses Haus ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoß: • Wohnzimmer mit ca. 18,6 m<sup>2</sup> und angrenzendem • Esszimmer mit ca. 15,8 m<sup>2</sup> mit Zugang auf die Terrasse • Schlafzimmer mit ca. 14,0 m<sup>2</sup> plus eigene Terrasse mit ca. 8,9 m<sup>2</sup> • Küche mit ca. 8,0 m<sup>2</sup> • Speis mit ca. 1,8 m<sup>2</sup> • Bad mit ca. 4,9 m<sup>2</sup> • WC mit ca. 1,3 m<sup>2</sup> • Vorraum mit ca. 10,2 m<sup>2</sup> Im Untergeschoß stehen folgende Räume zur Verfügung: • Schlafzimmer inkl. WC mit ca. 15,0 m<sup>2</sup> • weiteres Schlaf- oder aber Wohnzimmer mit ca. 18,8 m<sup>2</sup> Von hier gelangt man direkt ins Freie und kann eine weitere Außenfläche mit rund 33,0 m<sup>2</sup> nutzen • Schrankraum mit ca. 5,6 m<sup>2</sup> • Bad mit ca. 3,2 m<sup>2</sup> • Abstellraum mit ca. 1,6 m<sup>2</sup> Direkt über das Stiegenhaus, das ein Ausmaß von rund 4,6 m<sup>2</sup> hat, gelangt man ins Badezimmer und in den angrenzenden Schrankraum. Im ursprünglichen Plan war dies als Küche ausgewiesen - bei dementsprechenden Umbaumaßnahmen würde man eine zweite Wohneinheit unterbringen. Alle Anschlüsse für die Errichtung einer Küche sind bereits vorhanden. Im Untergeschoß sind auch noch folgende zusätzlichen Kellerräume untergebracht: - Waschraum - Tankraum - Heizraum Vom Esszimmer aus gelangt man über eine rund 16,3 m<sup>2</sup> große Terrasse direkt zum Pool (ca. 4 x 7,4 m), wo eine weitere Relax-Zone mit rund 29,6 m<sup>2</sup> zum Verweilen einlädt und man in der Hängematte oder bei einem schönen Feuer den Tag und Abend genießen kann. Beide Terrassen haben in Summe rund 45 m<sup>2</sup>. Beheizt wird das Haus derzeit mit einer Ölheizung, die laufend gewartet wurde und im Jahr mit rund 3.000 l Heizöl light wohlige Wärme zaubert. Im Untergeschoß ist überall eine Fußbodenheizung verbaut, im Erdgeschoß im Bad und im WC. Seit 2 Jahren steht auch ein Tischherd zur Verfügung, der den Ess- und Wohnbereich in den Wintermonaten enorm aufwertet. Der zweizügige Kamin ist rund 5 Jahre alt. Das Bramac-Dach wurde um 2000 erneuert. Die Alt-Wiener-Fenster sorgen für ein besonderes Ambiente - zum Teil gibt es auch Kunststoff- und Holzfenster. Ein rund 23 m tiefer Brunnen ist am Grundstück vorhanden, der aber in den letzten Jahren nicht genutzt wurde. Das Wasser wird über das öffentliche Netz bezogen. Es stehen direkt bei der Auffahrt bzw. Zufahrt einige Parkplätze zur Verfügung. Für 3 weitere Parkplätze gibt es bereits eine Baufreistellung, das heißt eine Realisierung sollte leicht möglich sein! Diese grüne Oase bietet nicht nur die gewünschte Abgeschiedenheit und das Gefühl einer Alleinlage, wenn man im Sommer auf der Terrasse beim Pool liegt, sie bietet auch eine tolle Infrastruktur. So ist z.B. der

Schulbus in 5 Minuten erreichbar. Weitere Details entnehmen Sie dem beiliegenden Lage-Exposé. Sie haben Interesse an etwas Außergewöhnlichem? Reservieren Sie sich heute noch Ihren Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie! 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:

Hei 231

zwä .4 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

Kla F

sse

Hei

zwä

rme

bed

arf:

Fak 2.3

tor

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz

:

Kla D

sse

Fak

tor

Ges

amt

ene

rgie

effiz

ienz

:

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)