

Graz - Ruckerlberg: Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger Lage | Graz - Ruckerlberg: House with spacious plot in a quiet location



DJI_0613

Objektnummer: O2100163261
Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Gesamtfläche:	350,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	133,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Magdalena Neubauer

Herzog Immobilien OG
Glacisstrasse 7
8010 Graz

T +43 316 326084
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage, am schönen Grazer Ruckerlberg, befindet sich diese schöne Liegenschaft. Durchfährt man das elektrische Einfahrtstor, findet man sich auf dem gepflegten Vorplatz wieder, der ausreichend Parkflächen bietet. Für den eigenen Fuhrpark stehen zwei Garagen zur Verfügung. Vom gepflasterten Vorplatz, oder direkt von den Garagen gelangen Sie in das Haus. Im Untergeschoss finden die Kellerräumlichkeiten, sowie ein großzügiger Gästebereich ihren Platz. Der Gästebereich könnte auch um eine kleine Küche und Nasszelle erweitert und eine vollständige Einliegerwohnung geschaffen werden.

Über eine Treppe gelangen Sie in das Erdgeschoss. Der großzügige, offene Wohn-Essbereich ist das Herzstück dieser Ebene. Er bietet herrliche Ausblicke in den Garten und auch einen direkten Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse. Die Küche, sowie eine Bibliothek / Gästezimmer schließen direkt an den Wohnraum an. Ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein weiteres Zimmer, sind ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht.

Im Obergeschoss der Liegenschaft finden die Schlafräume Ihren Platz. Zwei Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, sowie ein weiteres Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer und ein separates WC stehen hier zur Verfügung.

Vom Wohnbereich im Erdgeschoss aus treten Sie hinaus auf die, auf drei Seiten umlaufenden, Terrasse. Sie genießen hier einen traumhaften Blick auf den wunderschön gepflegten Garten. Ein uriges, gemauertes Gartenhaus, das beispielsweise als Partyraum oder Poolhaus dienen könnte, findet hier ihren Platz und ist ein wahrer Eye-Catcher. Das Grundstück ist uneinsehbar, Sie genießen also absolute Privatsphäre und Ruhe.

Die Liegenschaft verfügt weiters über eine hochwertige Alarmanlage. Die Fenster sind mit Rollos und Fliegengitter ausgestattet. Ein Mähroboter kümmert sich um den Rasen.

Hier verkaufen wir nicht nur ein Einfamilienhaus in gutem Zustand und traumhafter, ruhiger, sonniger Lage, sondern auch das Potenzial ein weiteres Gebäude mit ca. 200 m² auf dem selben Grundstück, zum Beispiel für mehrere Generationen, zu errichten.

Es bestünde weiters die Möglichkeit einen Teil des Grundstückes als separate Bauparzelle abzutrennen, ohne sich selbst die Privatsphäre zu nehmen. Eine eigene Einfahrt und ein Carport sind bereits vorhanden.

Wir würden uns freuen, Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.

|
This beautiful property is situated in an absolutely quiet location on the beautiful Ruckerlberg in Graz. Drive through the electric entrance gate and you will find yourself on the well-kept forecourt, which offers ample parking space. Two garages are available for your own fleet of vehicles. You can enter the house from the paved forecourt or directly from the garages. The basement houses the cellar and a spacious guest area. The guest area could also be extended to include a small kitchen and wet room, creating a complete granny apartment. A staircase leads to the first floor. The spacious, open-plan living and dining area is the heart of this level. It offers wonderful views of the garden and direct access to the terrace in front. The kitchen and a library/guest room are directly adjacent to the living area. A bathroom with shower and WC, as well as a further room, are also located on the first floor. The bedrooms are located on the upper floor of the property. Two bedrooms with walk-in

closets, as well as a further bedroom and a spacious bathroom and separate WC are available here.

From the living area on the first floor, you step out onto the terrace, which runs around three sides. Here you can enjoy a fantastic view of the beautifully manicured garden. A rustic, brick garden house, which could be used as a party room or pool house, for example, has its place here and is a real eye-catcher. The plot is secluded, so you can enjoy absolute privacy and tranquillity.

The property also has a high-quality alarm system. The windows are fitted with roller blinds and fly screens. A robot mower takes care of the lawn.

Here we are not only selling a detached house in good condition and a fantastic, quiet, sunny location, but also the potential to construct another building of approx. 200 m² on the same plot, for example for several generations.

It would also be possible to separate part of the plot as a separate building plot without taking away any privacy. A private driveway and a carport are already available.

We would be delighted to show you this property in person.