

**Exklusives Landhaus in Panoramalage mit
Ganztagssonne, Naturschwimmteich und Stadtnähe!**



Haus

Objektnummer: 1665_7523

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz
Baujahr:	ca. 1991
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	248,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	127,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

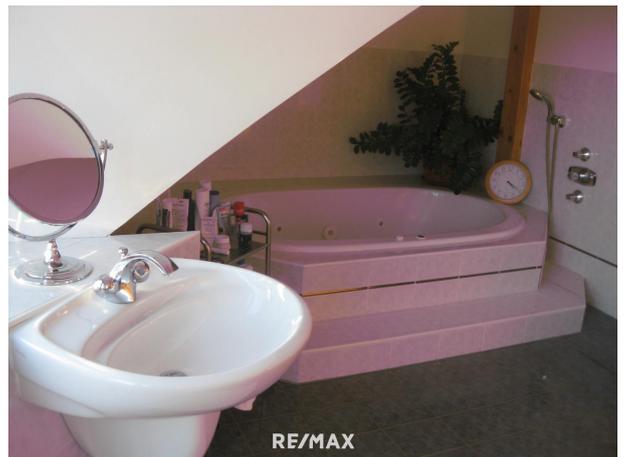
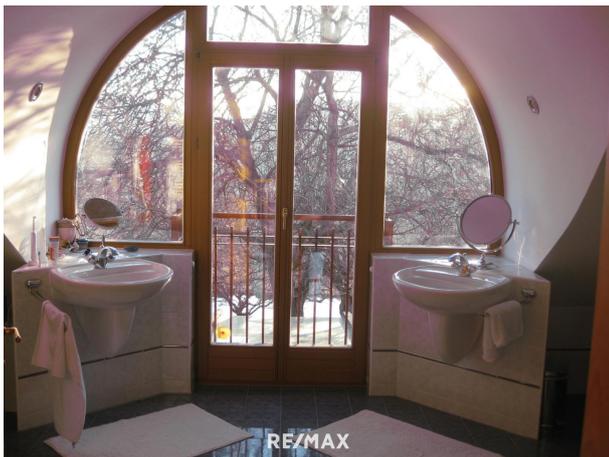


Ing. Alois Marchel

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz







Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Wohnhaus in 8046 St. Veit, Graz, bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 248 m² und wurde 1991 erbaut. Die Immobilie befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 4.569 m², welches sowohl landwirtschaftliche Nutzflächen als auch Bauland umfasst. Das Anwesen vereint Wohnkomfort, naturnahe Entspannung und praktischen Nutzen auf einzigartige Weise. Es überzeugt unter anderem durch **Ganztagssonne, einen atemberaubenden Stadtblick und eine komplett ruhige Lage**, die Ihnen höchste Lebensqualität verspricht. Die Immobilie wird mit einem 15-jährigen Wohnrecht für den Verkäufer angeboten, wodurch sich eine spannende Investitionsmöglichkeit ergibt. **Der Verkauf erfolgt mit einem 15-jährigen Wohnrecht für den derzeitigen Eigentümer. Aufgrund dieses Wohnrechtes wurde der tatsächliche Sachwert der Liegenschaft um € 450.000,-- reduziert, was dem Wert einer Miete für das Wohnrecht entspricht. Der endgültige Kaufpreis beträgt daher € 1.650.000,--.** Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Hauptimmobilie befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage in einem separaten Nebengebäude. Zusätzlich gibt es einen überdachten Unterstellplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge sowie ein Gartengerätehaus, das Platz für alle Werkzeuge und Gartenutensilien bietet. Ein besonderes Highlight ist der wunderschöne Naturschwimmteich mit einer Wasserfläche von ca. 400 m². Der Teich fügt sich harmonisch in die großzügige Gartenlandschaft ein und lädt an warmen Tagen zum Entspannen und Erfrischen ein. Dieses Refugium inmitten der Natur verspricht Lebensqualität auf höchstem Niveau. **Lage:** St. Veit in Graz ist bekannt für seine ruhige, grüne Umgebung, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt bietet. Diese begehrte Wohnlage vereint das Beste aus beiden Welten – städtische Infrastruktur und ländliche Idylle. In wenigen Fahrminuten erreicht man das Zentrum von Graz mit all seinen Einkaufs-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten. Die Umgebung von St. Veit bietet zudem viele Naherholungsgebiete und Wanderwege, was die Gegend für Naturliebhaber besonders attraktiv macht. *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen 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.***

