

## **Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit großem Grundstück**



**Objektnummer: 961/35200**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Nutzfläche:</b>	128,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	189,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,53
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

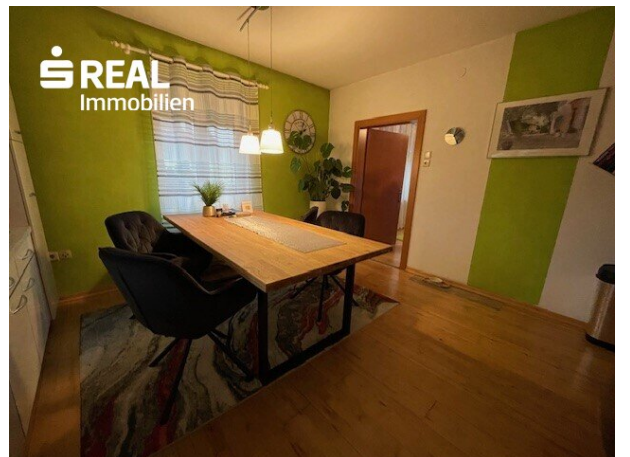
## Ihr Ansprechpartner



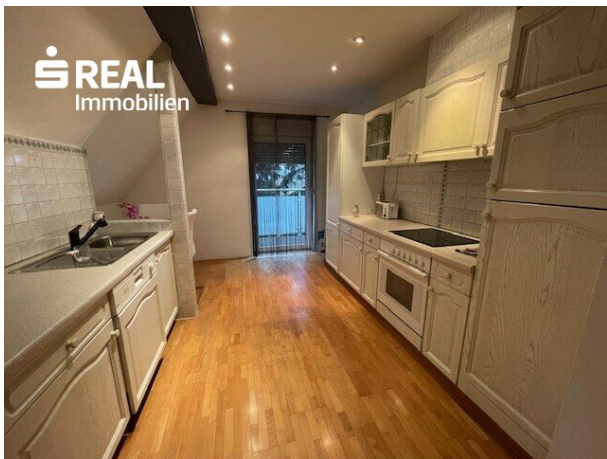
**Aida Dzaferovic**

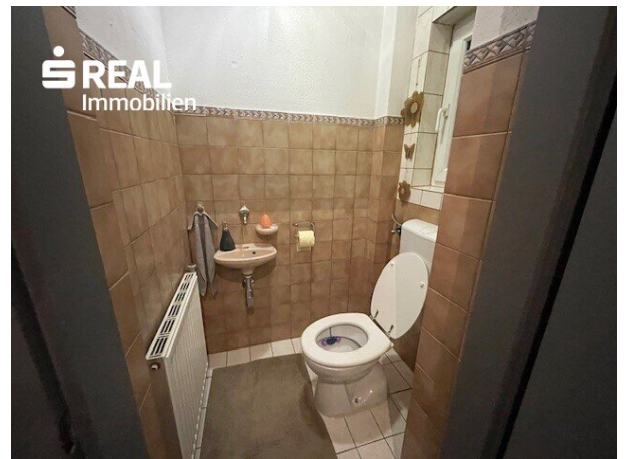
s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

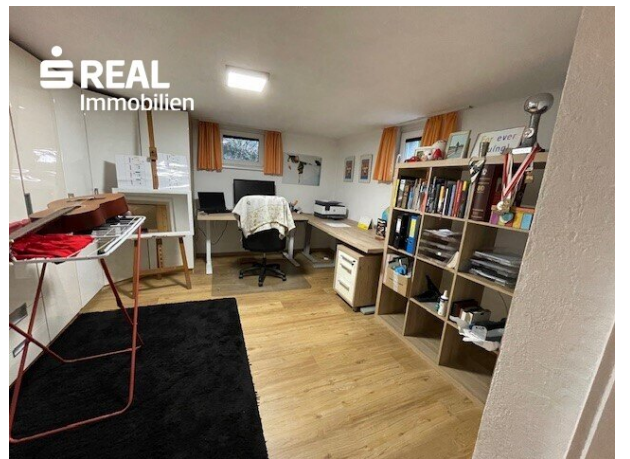
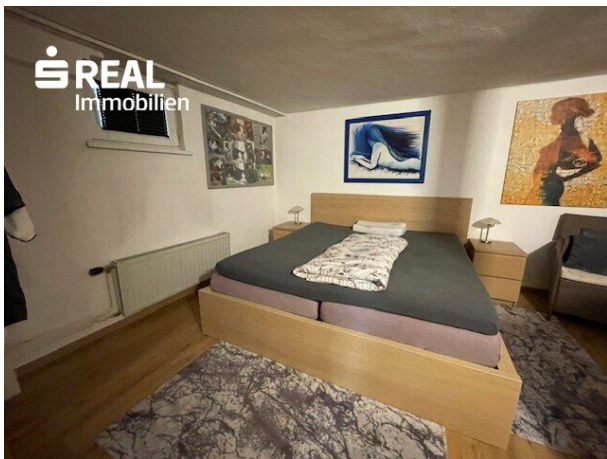
T +43 (0)5 0100 - 26408

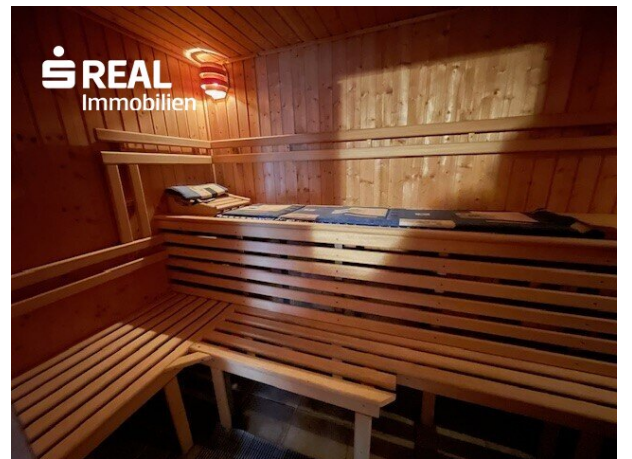
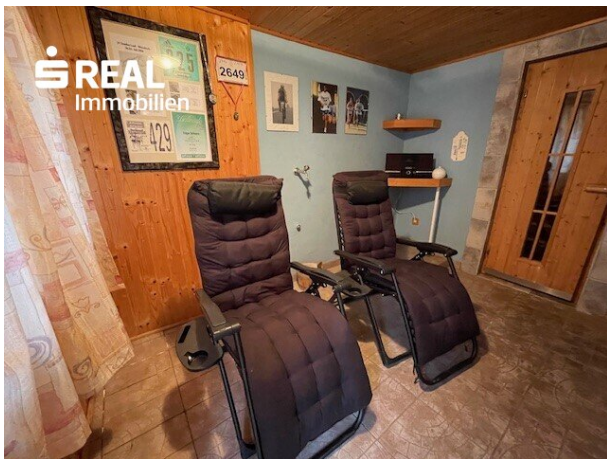




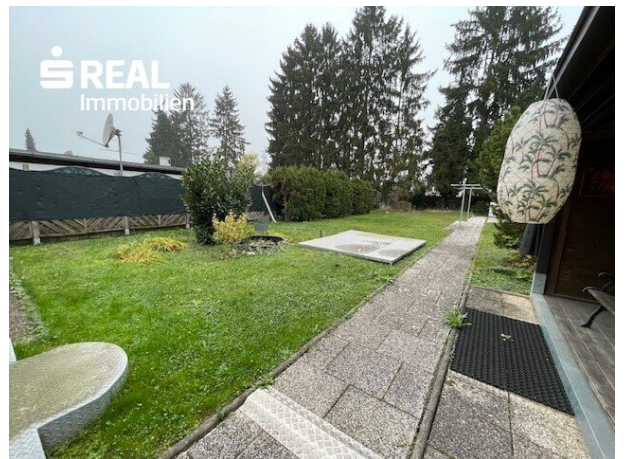




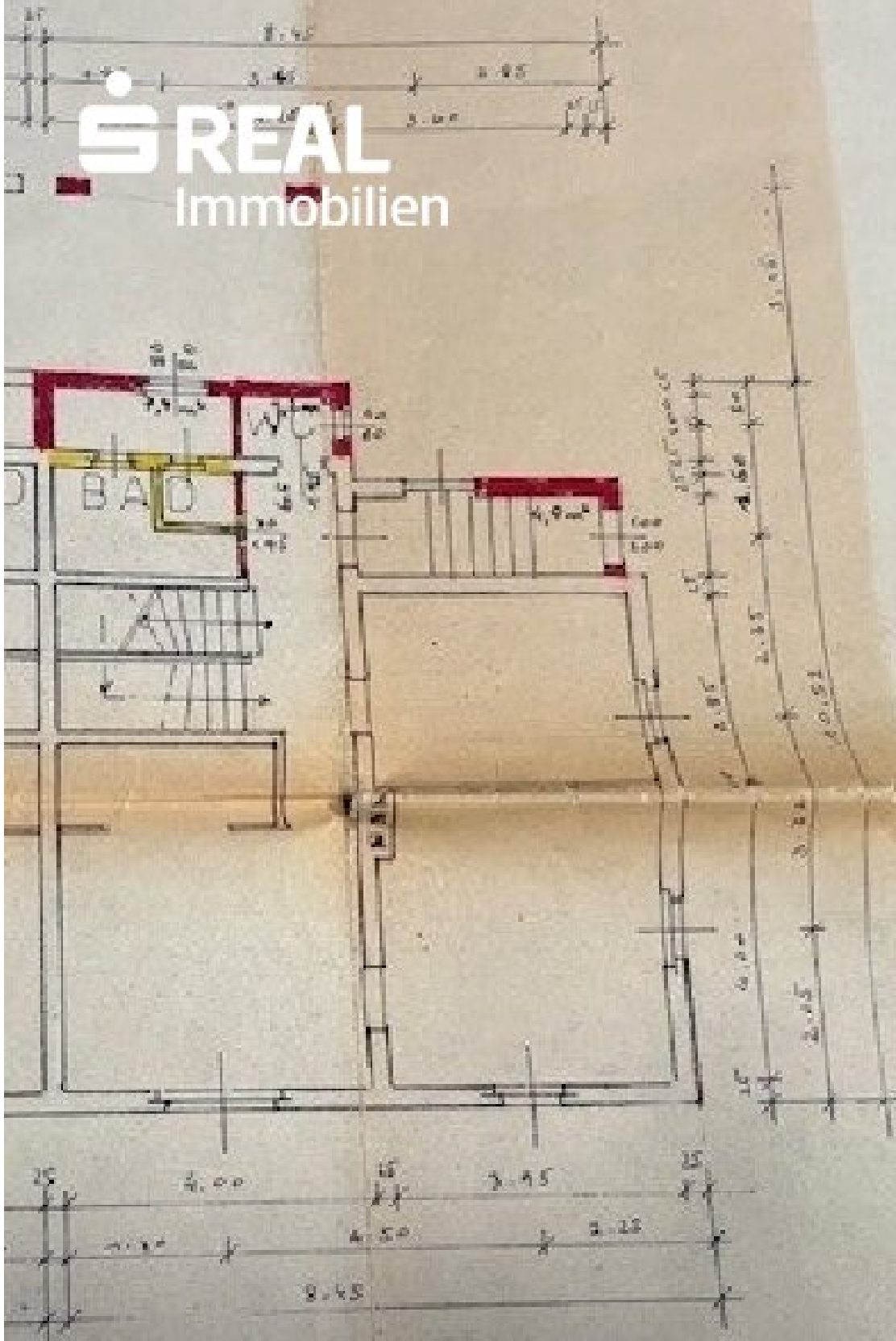






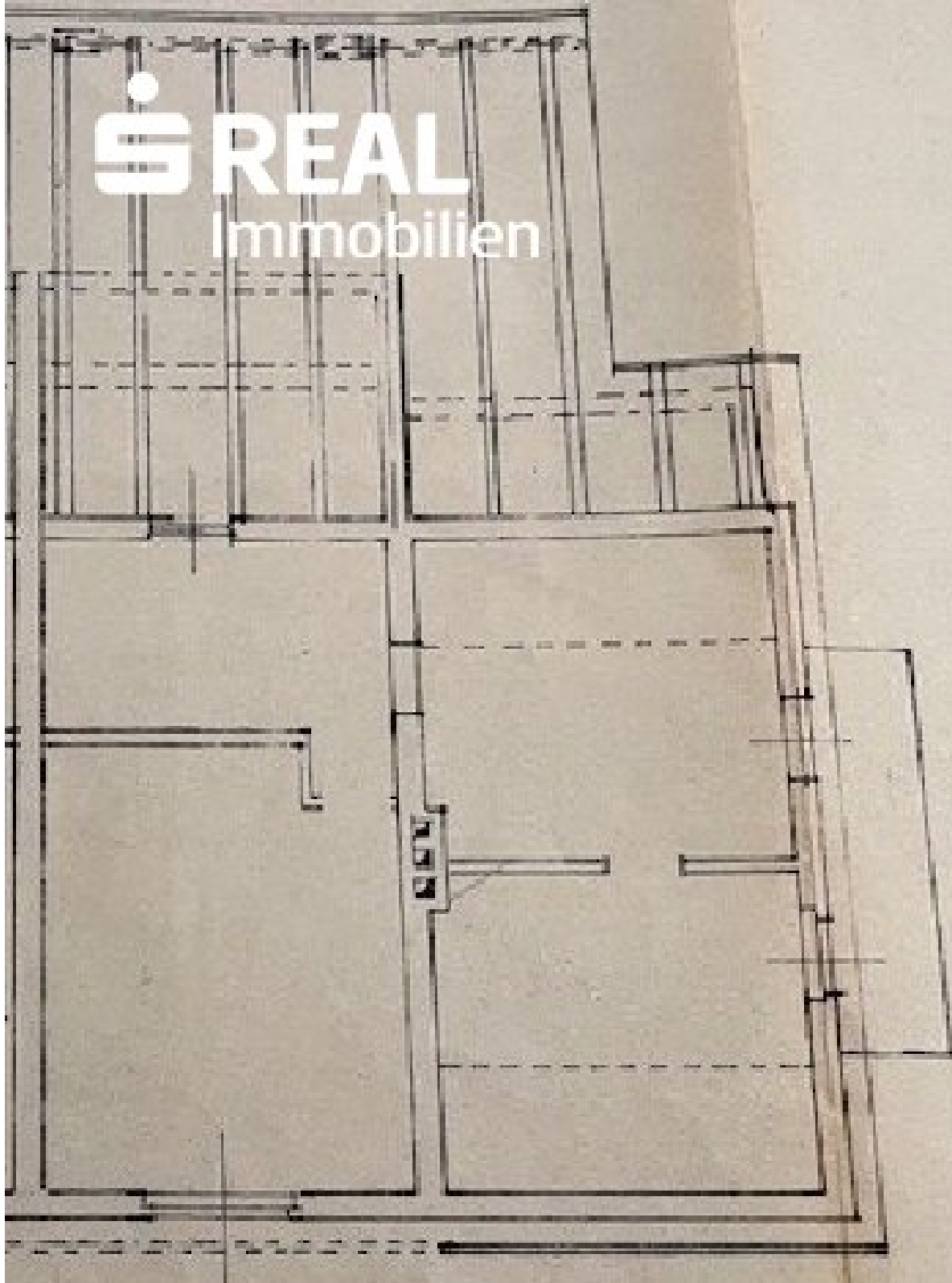






Planskizze EG

**S REAL**  
Immobilien



Planskizze DG



The image shows a hand-drawn architectural floor plan on a light-colored paper. The plan depicts a residential unit with several rooms. A red outline highlights a specific area at the top of the unit, which includes a small room labeled 'M.C.' and a larger area labeled 'BAD' (bathroom). Below the bathroom is a kitchen area labeled 'KÜCHEN'. To the right of the kitchen is a large living area labeled 'W.F. SALON' and 'KORB SOFA'. The plan also shows a staircase and various door and window openings. The drawing is done in black ink with some red highlights.

# S REAL

Immobilien

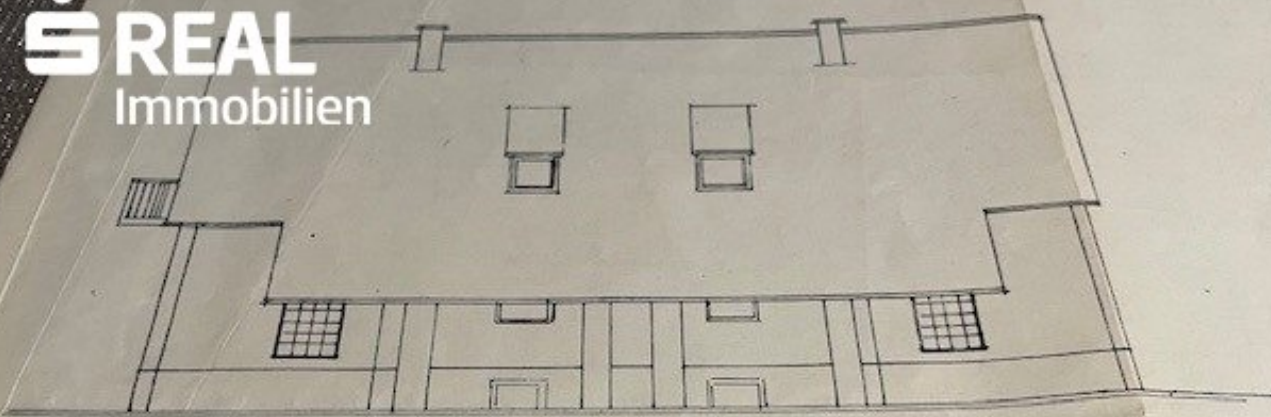
Planskizze KG

Amadei

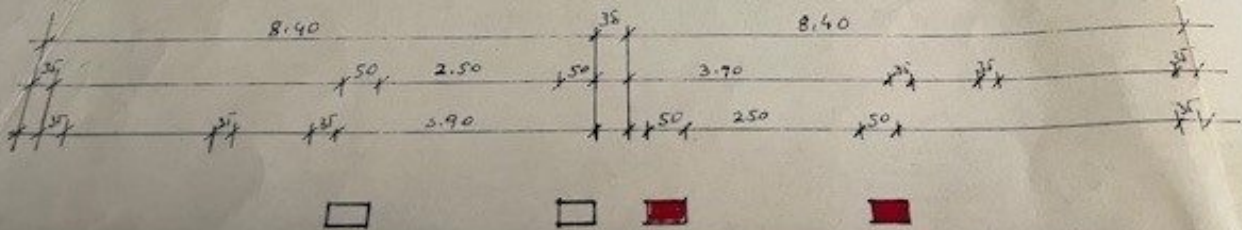


GIEBEL ANSICHT

1:100



HOFANSICHT 1:100



## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser charmanten Doppelhaushälfte, die Ihnen ein ideales Zuhause in einer ruhigen und angenehmen Sackgassenlage bietet.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen **Grundstück von 957 m<sup>2</sup>**, das Ihnen viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Mit einer **Nutzfläche von 125 m<sup>2</sup>** erstreckt sich die Immobilie über Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Renovierung von Dach und Fenstern wurde im Jahr 1997 durchgeführt.

Die **Baudichte von 0,3-0,4** eröffnet Ihnen zudem interessante Erweiterungsmöglichkeiten, um Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen zu gestalten. Das Haus verfügt über zwei Bäder, die den Komfort für die ganze Familie erhöhen. Im Nebengebäude finden Sie eine Sauna und einen Ruheraum, die Ihnen zusätzliche Entspannung und Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet eine Gartenlaube sowie einen Grillplatz - perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung verzaubern. Wir freuen uns darauf, Sie bei der Erfüllung Ihres Wohntraums zu unterstützen!**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <4.500m

#### Nahversorgung



Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap