

Sonnige Traum-Höhenlage - Ruhige Grünlage mit herrlichem Ausblick, Gartenterrasse, Garten & Aufzug



IMG-20241218-WA0010

Objektnummer: 129276

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8075 Hart bei Graz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	153,10 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	78,52 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.148.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvia Dowsing-Tieber

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 10
7400 Oberwart

H +43 676/841 420-574

Gerne stehe ich Ihnen für w
Verfügung.

gungstermin zur



























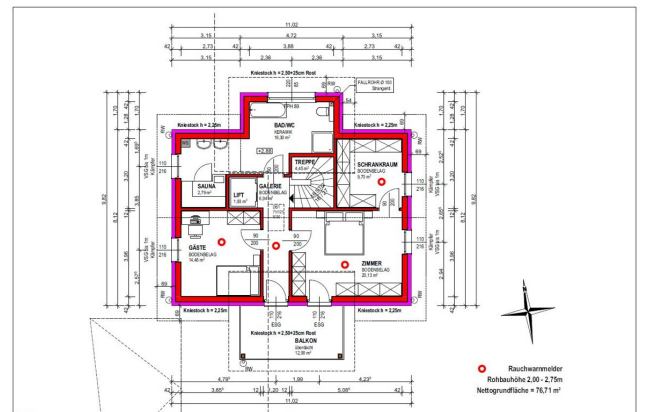
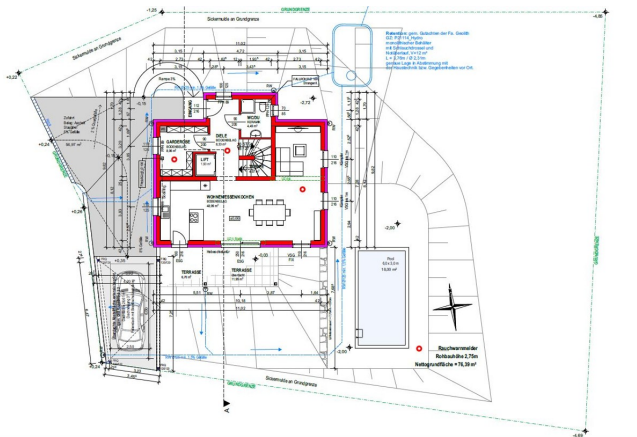


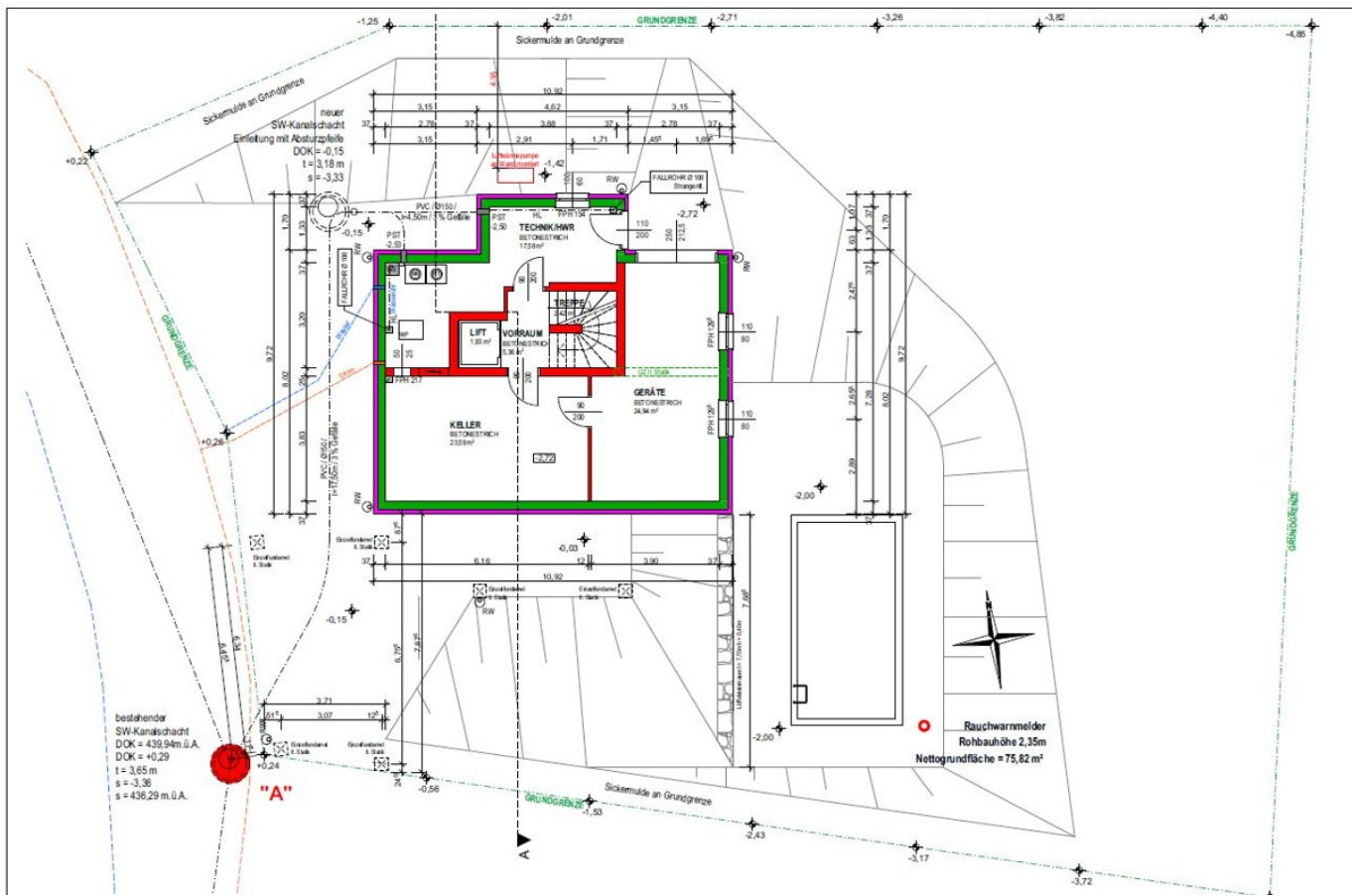












bestehender
SW-Kanalschacht
DOK = 439.94m a.s.l.
DOK = +0.29
I = 3.65 m
s = -3.36
s = 436.29 m.Ü.A.

Rauchwärmel
Rohtauböhe 2,35m
Nettogrundfläche = 75,82 m²

"A"

Objektbeschreibung

Ein wahres Traumhaus in sonniger Lage – modern, komfortabel und durchdacht bis ins Detail! Dieses lichtdurchflutete Haus in Hart bei Graz vereint höchste Wohnqualität mit einer durchdachten und modernen Ausstattung. Gebaut aus wertbeständigem Ziegel, überzeugt es nicht nur durch seine solide Bauweise, sondern auch durch seine praktische und elegante Raumaufteilung. Wohlfühlambiente im Erdgeschoss Im Erdgeschoss empfängt Sie das sonnige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Gartenterrasse. Diese ist überdacht und beschattet, sodass Sie zu jeder Tageszeit den freien Blick ins Grüne genießen können. Die angrenzende offene Küche ist ein wahrer Küchentraum: viel Stauraum, praktische Apothekerschränke und hochwertige Schränke machen sie zum Herzstück des Hauses. Auch die Pflegeleichten Feinsteinfliesenböden unterstreichen die edle Optik und sind perfekt für den Alltag. Zusätzlich finden Sie im Erdgeschoss ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein kleines Zimmer, aktuell ausgestattet mit praktischen Garderobenschränken. Ein besonderes Highlight ist die Außendusche im Garten, die an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt. Für zukünftige Poolträume sind bereits alle Leitungen vorhanden, und eine Poolplanung wurde bedacht. Komfortabel vom Erdgeschoss in das Obergeschoss mit dem Lift ! Der praktische Personenaufzug bringt Sie mühelos ins Obergeschoss, wo Sie ein großzügiges und sonniges Schlafzimmer mit einem angrenzenden Raum erwartet, der aktuell als Büro genutzt wird. Ein weiteres, gemütliches Schlafzimmer bietet zusätzlichen Platz für die Familie oder Gäste. Das luxuriöse Badezimmer auf dieser Etage ist ein echter Rückzugsort: eine große Badewanne, eine geräumige Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein WC lassen keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight ist die Infrarotsauna, die für Entspannung und Wellness sorgt. Ein geräumiger Balkon bietet zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und eröffnet eine wunderbare Aussicht. Dank der großzügigen Aufteilung könnte hier sogar ein weiteres Zimmer entstehen. Praktisches und gepflegtes Untergeschoss - Auch mit dem Aufzug erreichbar! Auch das Untergeschoss ist ein echtes Plus und mit Fenstern hell und einladend gestaltet. Hier steht Ihnen ein großer, vielseitig nutzbarer Raum zur Verfügung, der derzeit als Billardzimmer mit Regalen für zusätzlichen Stauraum genutzt wird. Eine geräumige Werkstatt mit Rolltor* bietet Platz für Fahrräder, Werkzeuge und vieles mehr. Der Technikraum ist topmodern ausgestattet mit einer Luftwärmepumpe und einem wasserenthärtenden System auf Salzbasis. Auch Platz für Waschmaschine, Trockner sowie ein Waschbecken ist vorhanden. Zusätzlich befindet sich die Aufzugtechnik in diesem Raum. Ein Bügelzimmer mit direktem Ausgang in den Garten rundet das Untergeschoss perfekt ab. Zukunftsorientierte Extras Das Haus ist bereits für die Zukunft gerüstet: Eine Leerverrohrung für eine Photovoltaikanlage im Dachgeschoss wurde vorbereitet, und eine Glasfaserleitung wurde bereits ins Haus verlegt. Für zusätzlichen Komfort wäre ein Carport für zwei Autos neben dem Haus noch möglich. Luxuriös, komfortabel und voller Lebensqualität Dieses Haus überzeugt durch seine lichtdurchfluteten Räume, modernste technische Ausstattung und eine optimale Raumaufteilung. Elektrische Rollläden und Fliegengitter an allen Fenstern bieten höchsten Wohnkomfort. Die ruhige Lage, umgeben von Grün, kombiniert mit der Nähe zur Stadt, macht dieses Haus zu einem echten Wohntraum für Familien, Naturliebhaber und all jene, die das Besondere suchen. Einziehen und wohlfühlen – hier wird Wohnen zum Genuss! Sie möchten

mehr über diese Liegenschaft erfahren? Klicken Sie bitte auf „Anbieter kontaktieren“, damit wir Ihre Anfrage erhalten. Die wir so schnell als möglich bearbeiten. Dann erhalten Sie ein Exposé mit Adresse, Flächenplan, Grundrisse wenn vorhanden und weitere Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Bei uns dürfen Sie sich die besten Angebote herauspicken, Sie sollten nur der Erste sein - besuchen Sie uns jetzt auf www.IMMOcontract.at, dort finden Sie noch mehr attraktive Objekte. Seien Sie der Erste! Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen? Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein. Ich freue mich von Ihnen zu hören. Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung? Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung. Uns ist ein verantwortungsvoller und nachhaltiger Umgang mit der Umwelt ein großes Anliegen. Aus diesem Grund erhalten Sie unsere Exposés papierlos. So tragen wir dazu bei, CO2-Emissionen zu reduzieren.