

**UNBEDINGT BESICHTIGEN! Modernisiertes  
Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und  
Carport! 3D-RUNDGANG!**



**Objektnummer: 279251**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auwaldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	196,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	32,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.355,98 €
Provisionsangabe:	

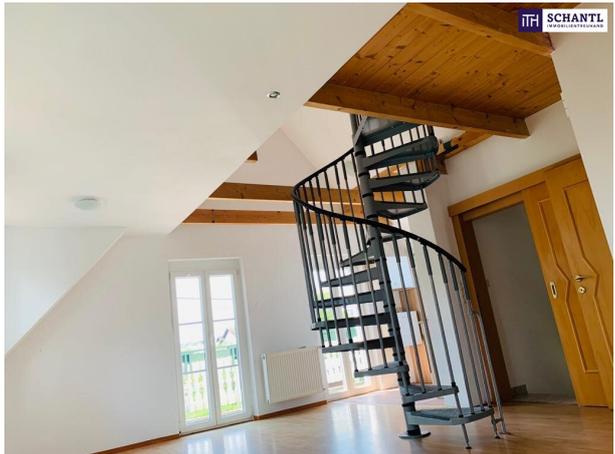
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH





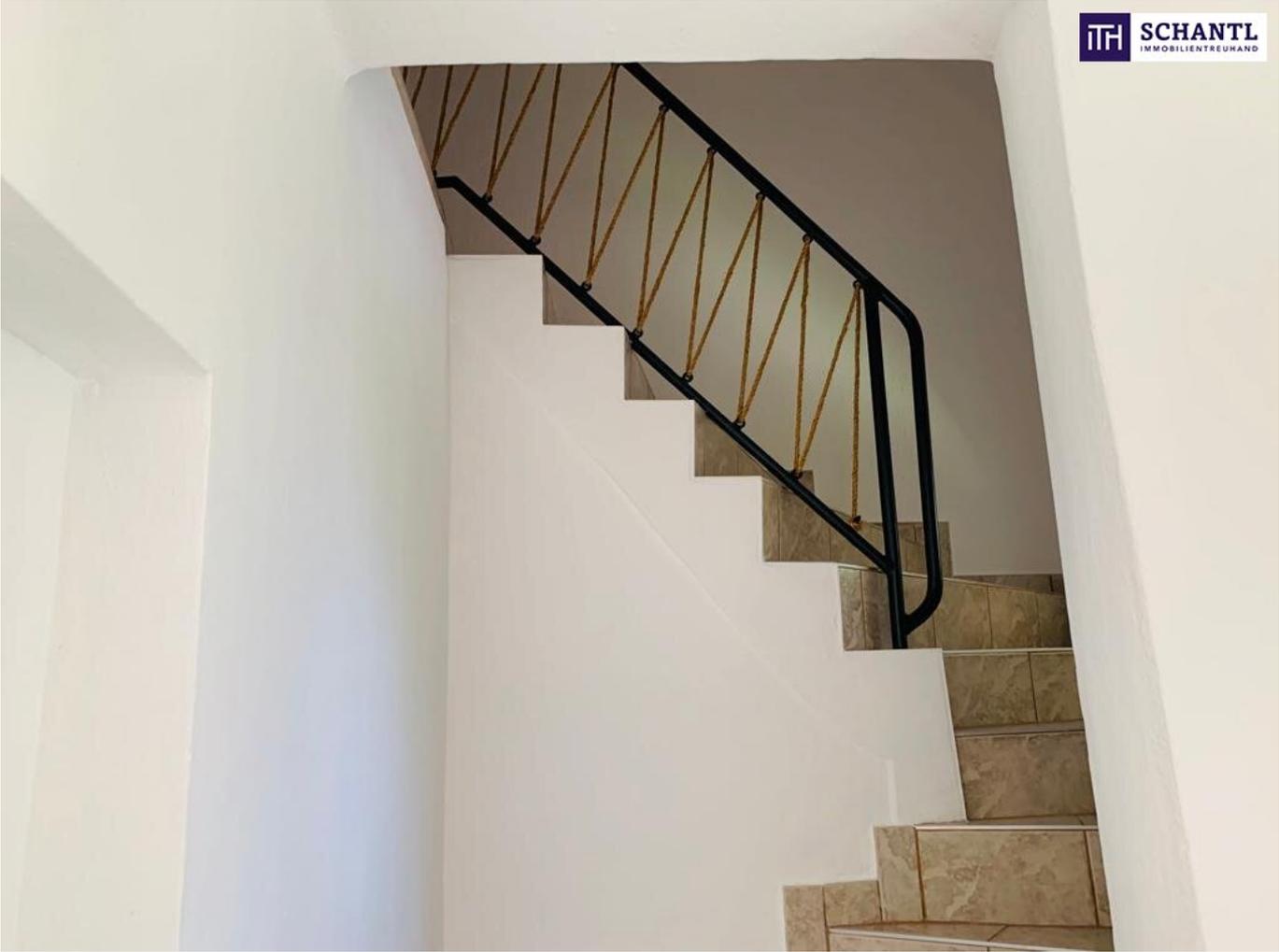




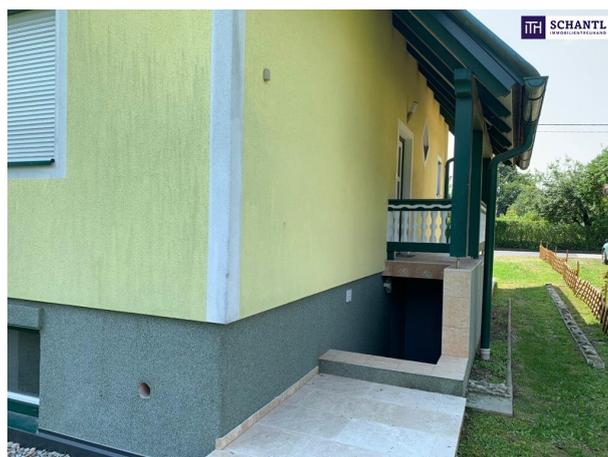












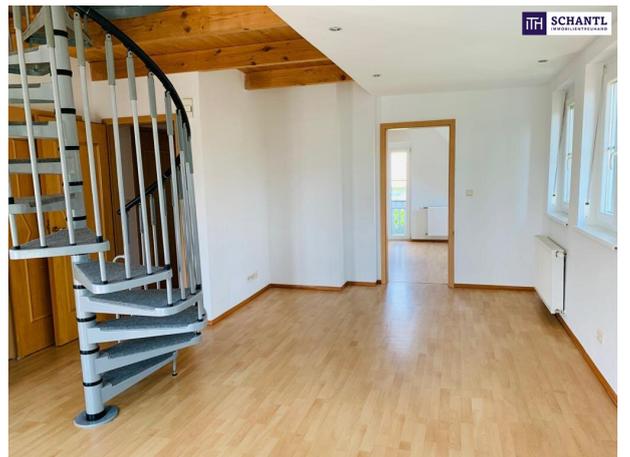
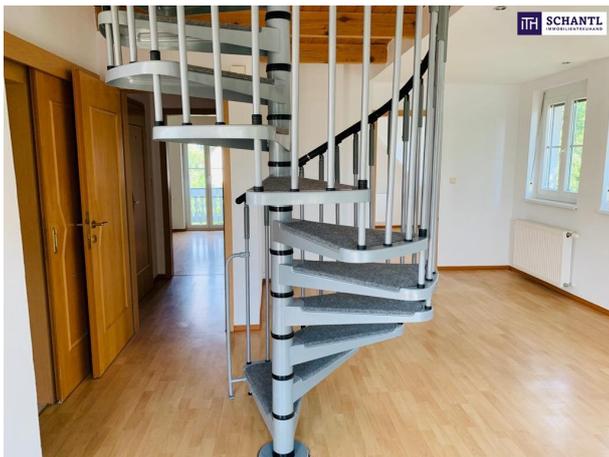


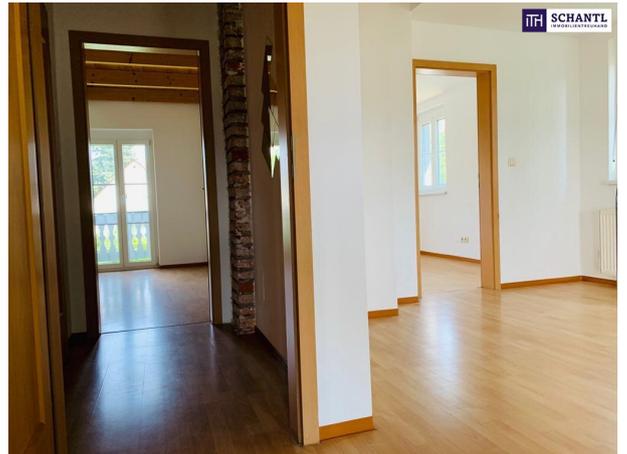




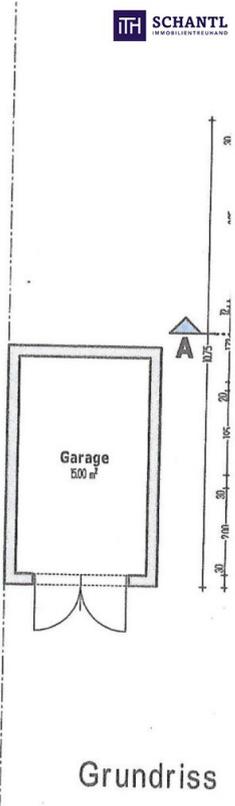
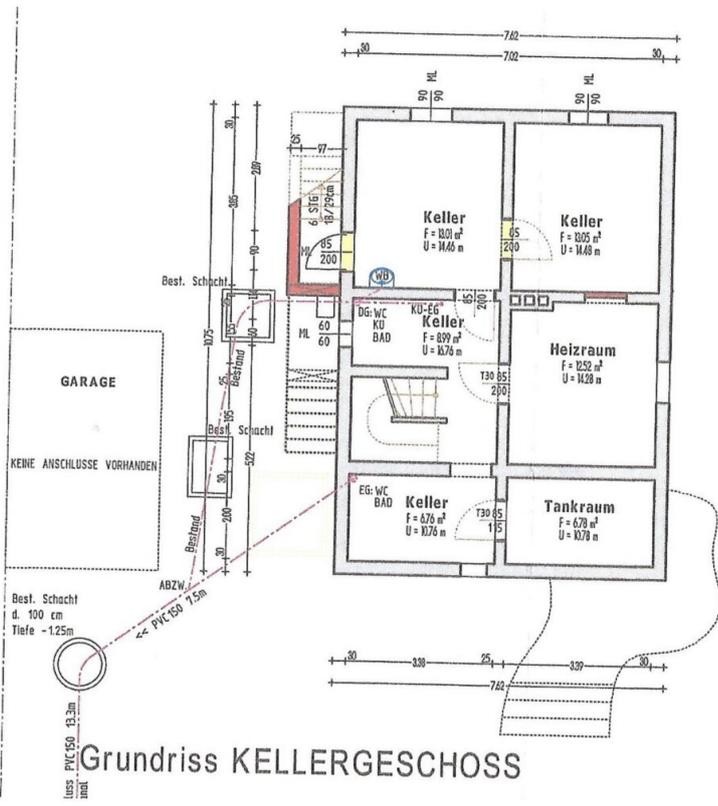




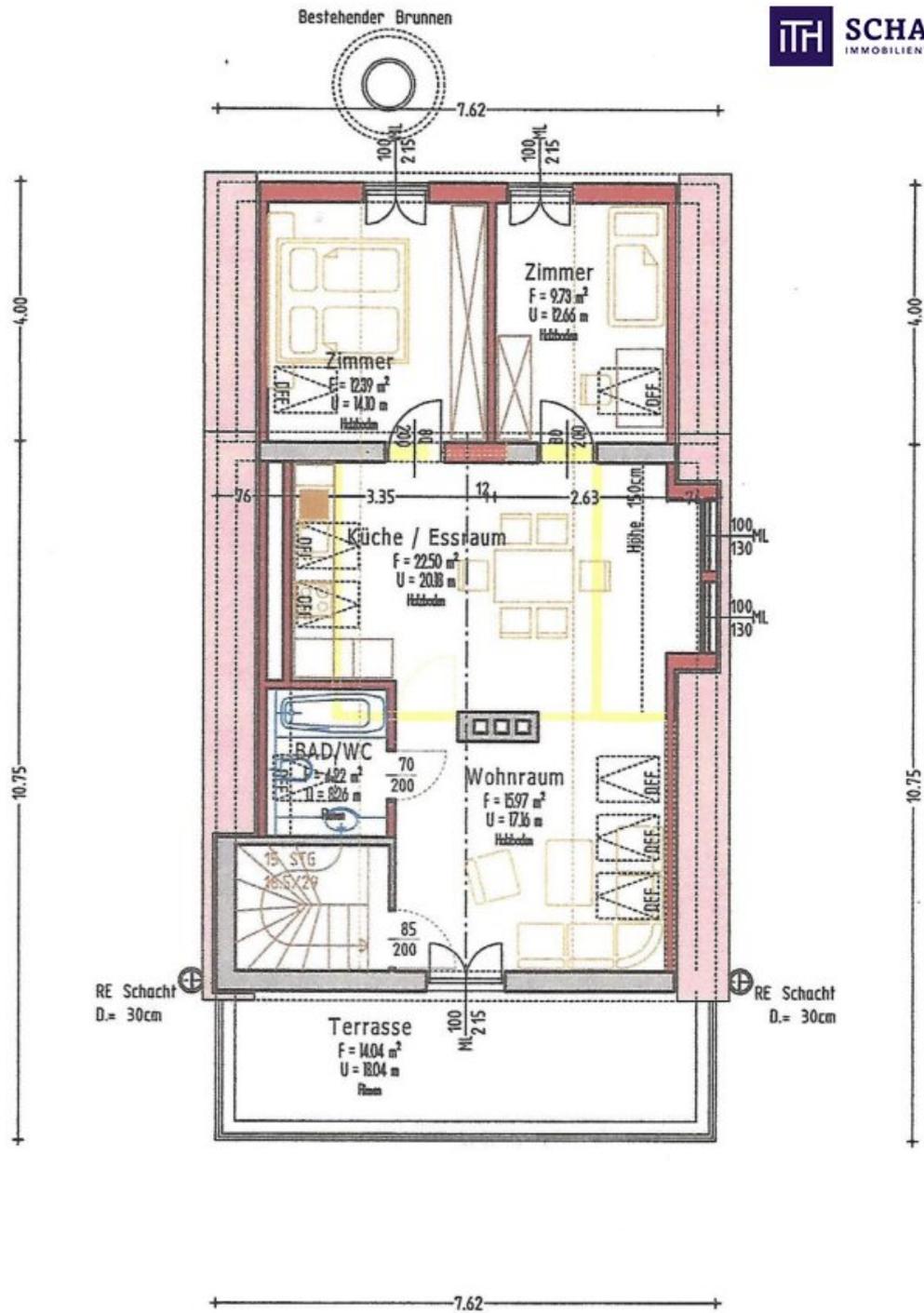




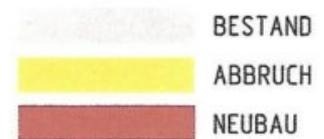




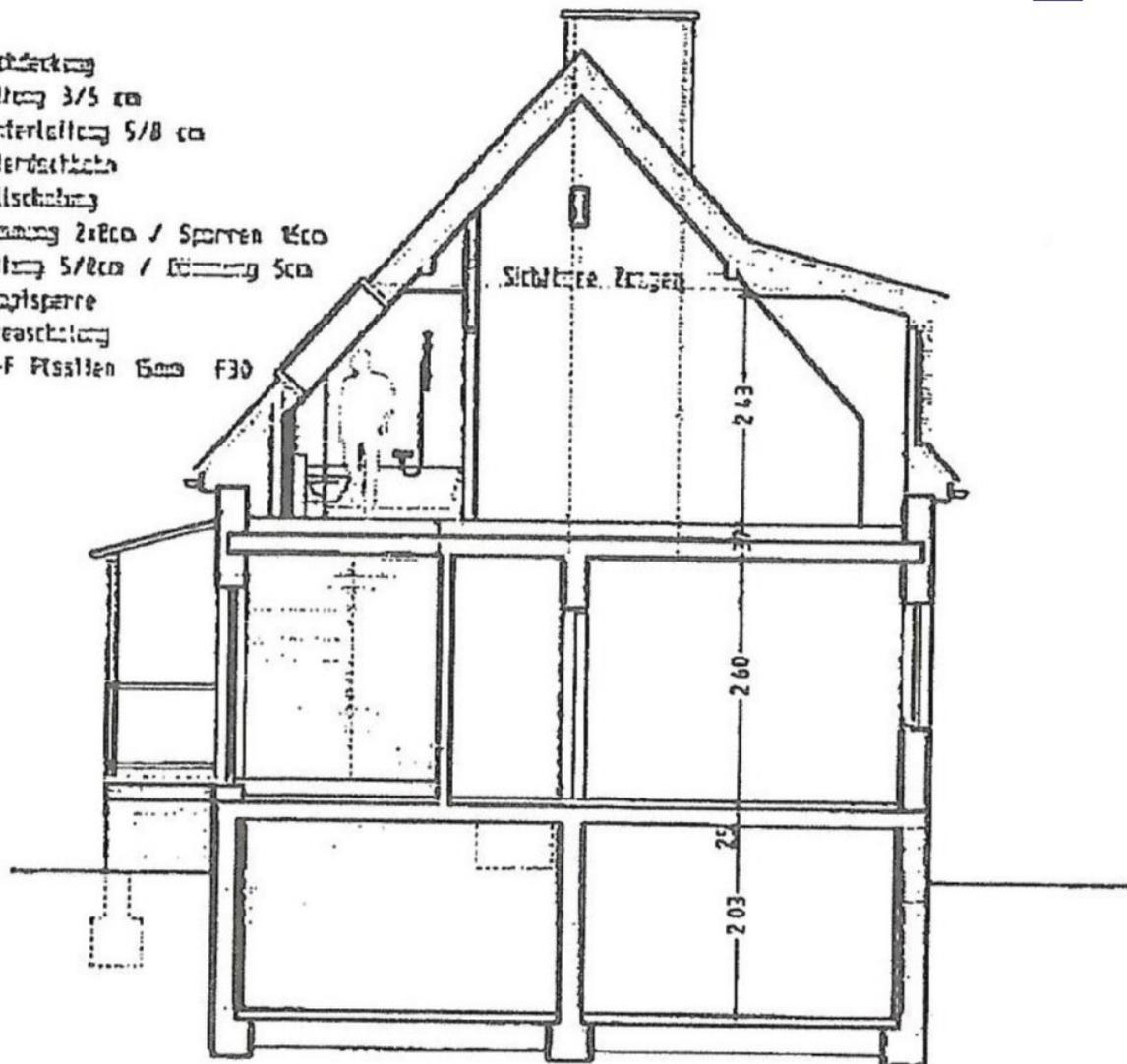




## Grundriss DACHGESCHOSS



Dachdeckung  
 Lattung 3/5 cm  
 Kenterlattung 5/8 cm  
 Untersichtbohle  
 Vollschublatte  
 Dämmung 2x8cm / Sparren 18cm  
 Lattung 5/8cm / Dämmung 5cm  
 Hauptsparre  
 Strebschelle  
 GK-F Pfosten 6cm F30



Schnitt A-A



## Objektbeschreibung

# UNBEDINGT BESICHTIGEN! Modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Carport! 3D-RUNDGANG!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernisierten Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt! Dieses großzügige 5-Zimmer-Haus vereint stilvolles Wohnen mit moderner Technik und hochwertiger Ausstattung.

Die familienfreundliche Lage in einer ruhigen Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Leben. Mit viel Platz, einem idyllischen Garten und einer perfekten Infrastruktur ist dieses Haus die perfekte Wahl für Ihre Familie!

### Die wichtigsten Fakten:

- **Hochwertige Materialien:** Edler Travertin und stilvolle Holzböden schaffen eine elegante und wohnliche Atmosphäre.
- **Moderne Ausstattung:** Elektrik und Zählerkästen wurden komplett erneuert, das Haus ist mit Rollos und Fliegengittern ausgestattet.
- **Effizientes Heizsystem:** Eine innovative Luftwärmepumpe sorgt für umweltfreundliche Wärme und Warmwasser.
- **Flexibilität:** Mit zwei Bädern, zwei Küchen und einem separaten Zugang zum Keller ist das Haus vielseitig nutzbar – auch als Mehrfamilienhaus.
- **Familienfreundlicher Außenbereich:** Ein neu errichtetes Carport für zwei PKW und ein gepflegter Garten bieten Komfort und Entspannung für die ganze Familie.

### Highlights:

- **Modernisierte Bausubstanz:** Das Haus aus dem Jahr 1980 wurde umfangreich modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.
- **Großzügige Wohnfläche:** Mit 130 m<sup>2</sup> auf 5 Zimmer verteilt, bietet das Haus viel Platz für Familienleben oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Optimale Grundfläche:** Das Grundstück von 368 m<sup>2</sup> ist pflegeleicht.
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Travertin im Eingangsbereich und Erdgeschoss sowie Holzböden sorgen für ein stilvolles Ambiente.
- **Effiziente Heizung:** Die Luftwärmepumpe spart Energiekosten und bietet eine umweltfreundliche Wärmequelle.
- **Rollos und Fliegengitter:** Im gesamten Haus vorhanden – perfekt für Komfort und Schutz vor Insekten.
- **Zwei Bäder und Küchen:** Ideal für größere Familien oder Mehrgenerationenhaushalte.
- **Flexibler Keller:** Die Vollunterkellerung mit separatem Zugang bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Hobbyraum oder Büro.
- **Neues Carport:** Platz für zwei Fahrzeuge unter einem modernen Carport – nie wieder Eiskratzen im Winter!
- **Ruhige Lage:** Verkehrsberuhigte Umgebung sorgt für Sicherheit und Entspannung.
- **Möglichkeit zur Vermietung:** Dank der Aufteilung und Ausstattung lässt sich ein Teil des Hauses separat nutzen.
- **Erstklassige Infrastruktur:** Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte in direkter Nähe.

- **Energieeffizienz:** Die Modernisierungen machen das Haus zu einer zukunftssicheren Immobilie mit geringen Betriebskosten.
- **Attraktive Umgebung:** Parks und Naherholungsgebiete für sportliche Aktivitäten oder entspannte Spaziergänge.
- **Stabile Wertanlage:** Dank Top-Lage und hochwertiger Ausstattung ist das Haus auch eine sichere Investition.
- **Sofort bezugsfertig:** Keine aufwendigen Renovierungen nötig – einfach einziehen und das neue Zuhause genießen!

## [3D-RUNDGANG](#)

<https://my.matterport.com/show/?m=ATQjXr8fxz7>

### **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.250m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap