

## **PERFEKTES ZUHAUSE FÜR FAMILIEN: Sonniges Einfamilienhaus mit geräumigem Keller in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 8374/46**

**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

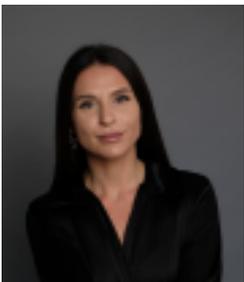
Adresse	Heimweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	113,48 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	163,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	49,28 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	599.000,00 €
Infos zu Preis:	

Möbelablöse nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

















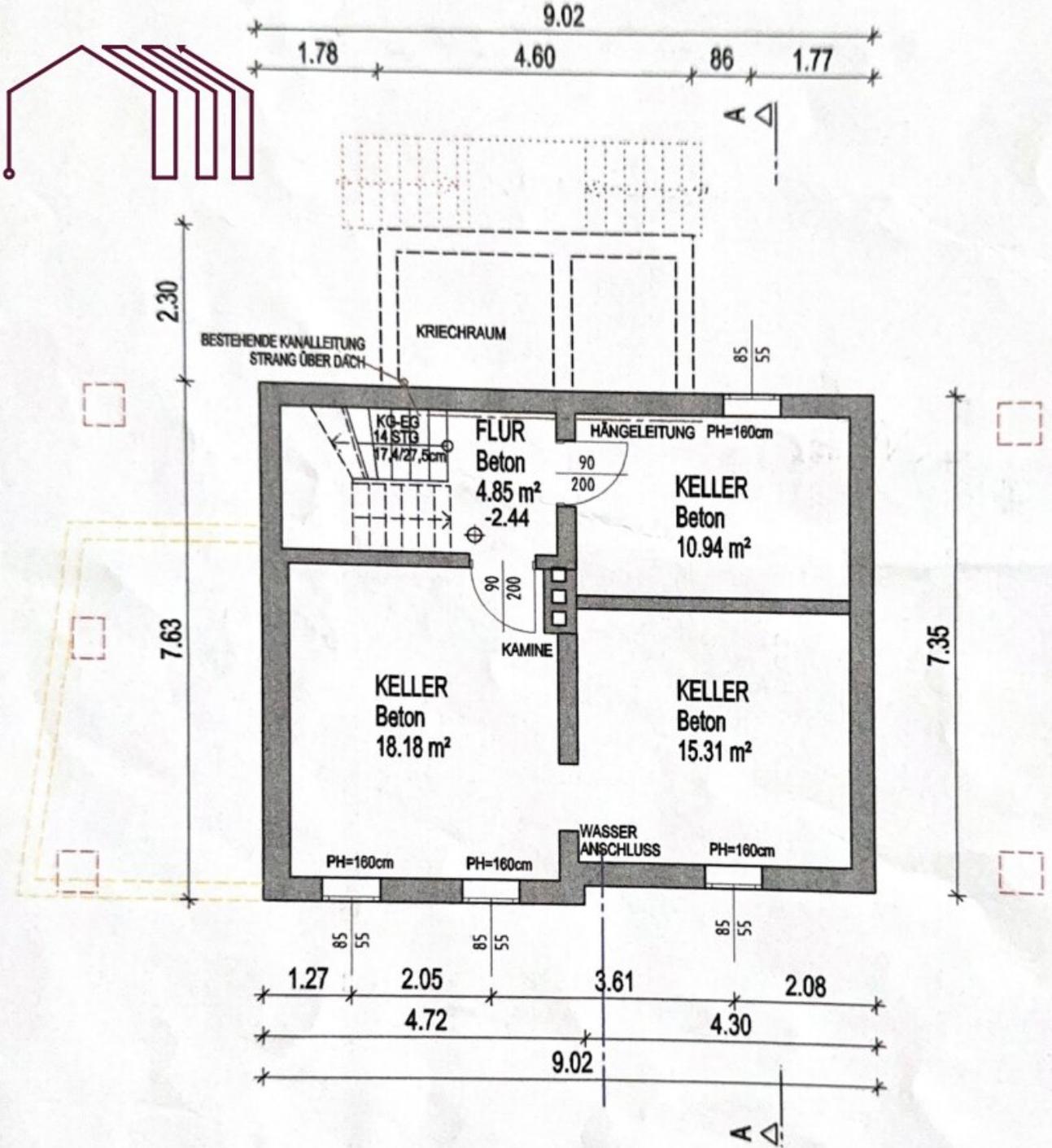












**KELLERGESCHOSS M 1:100**

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Dieses einzigartige Einfamilienhaus bietet **Komfort und Ruhe** in idealer Lage. Das Haus wurde rund um das Jahr 2010 umfassend saniert und aufgestockt. Dabei wurde ein Vollwärmeschutz angebracht und im Zuge der Aufstockung ein neues Dach errichtet. Alle Fenster, Leitungen sowie das Heizsystem wurden erneuert und eine Drainage rund um das Haus gelegt.

## Wohnfläche und Raumaufteilung:

Das Haus erstreckt sich über ein Hochparterre und ein Obergeschoss und bietet insgesamt ca. 113m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich gibt es einen Rohdachboden und geräumigen Keller mit ca. 50m<sup>2</sup>, der ausreichend Stauraum für jede Familie bietet. Während im Erdgeschoß ein sehr geräumiger Wohnkochbereich, ein Speis, ein Vorraum sowie ein kleines Bad vorhanden sind, bietet das Obergeschoß neben dem zweiten Badezimmer drei Schlafzimmer sowie einen sonnigen Balkon.

## Außenflächen:

Genießen Sie sonnige Momente auf Ihrer rd. 30m<sup>2</sup> großen Südterrasse. Dank der Markise können Sie sich ausreichend Schatten schaffen. Der umlaufende Garten lädt zum Grillen, Sonnenliegen, Spielen oder Gestalten eines Gartenbeets ein. Im Garten befindet sich eine geräumige Gartenhütte mit einer Fläche von ca. 10m<sup>2</sup>, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Im Obergeschoß des Hauses ist weiters auch ein sonniger Balkon verfügbar, welcher von zwei Zimmer aus begehbar ist.

## Energieeffizienz und Heizung:

Solarpaneele sorgen für ausreichend Energie zur Warmwasserbereitung. Geheizt wird mittels einer Luftwärmepumpe über eine Fußbodenheizung, was sehr geringe monatliche Kosten verursacht. Jedes Zimmer kann über einen an der Wand montierten Regler separat gesteuert werden.

## Ausstattung:

- **Klimaanlage:** Auf beiden Geschossen vorhanden.
- **Alarmanlage:** Für zusätzliche Sicherheit.

- **Bad:** Beide Nassräume sind mit einem Fenster ausgestattet - können natürlich belüftet werden und genießen natürliches Tageslicht.
- **Wohnraum:** Der traditionelle Stuck an der Decke wurde im Zuge der Sanierung erhalten und verleiht dem modernen Haus einen Altbau-Charme. Der Wohnraum ist mit Parkett ausgestattet und sorgt mit den vielen Fensterflächen für eine warme Wohlfühlatmosphäre.
- **Keller:** Technikraum, Wasch- und Trockenraum vorhanden. Ein Raum im Keller ist sogar beheizt.
- **Fenster:** dreifach verglast, mit Insektenschutzgitter ausgestattet
- **Möbel:** Die Küche und Sanitärgegenstände sind im Kaufpreis inkludiert. Alle weiteren Möbel können gegen eine Ablöse erworben werden.
- **Carport:** Stellplatz für ein Auto mit eigenem, überdachten Zugang ins Haus.

### **Grundstück:**

Das Grundstück ist ca. 500m<sup>2</sup> groß und weist eine Baudichte von 0,2-0,4 (WR) auf.

### **Besichtigung:**

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus ist ideal für Familien, die Ruhe und Komfort suchen. Die umfassenden Renovierungen, moderne Technik und die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem echten Traumobjekt. Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorteilen dieses Hauses und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.750m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap