

Kehlberg | Wohnen über den Dächern von Graz – Einfamilienhaus mit Garten & Weitblick



Objektnummer: 8425/99

Eine Immobilie von von Alten Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,47 m ²
Nutzfläche:	122,47 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	197,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,33
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Hauptstraße 33

7571 Ruder

T +4369910

Gerne steh
Verfügung.





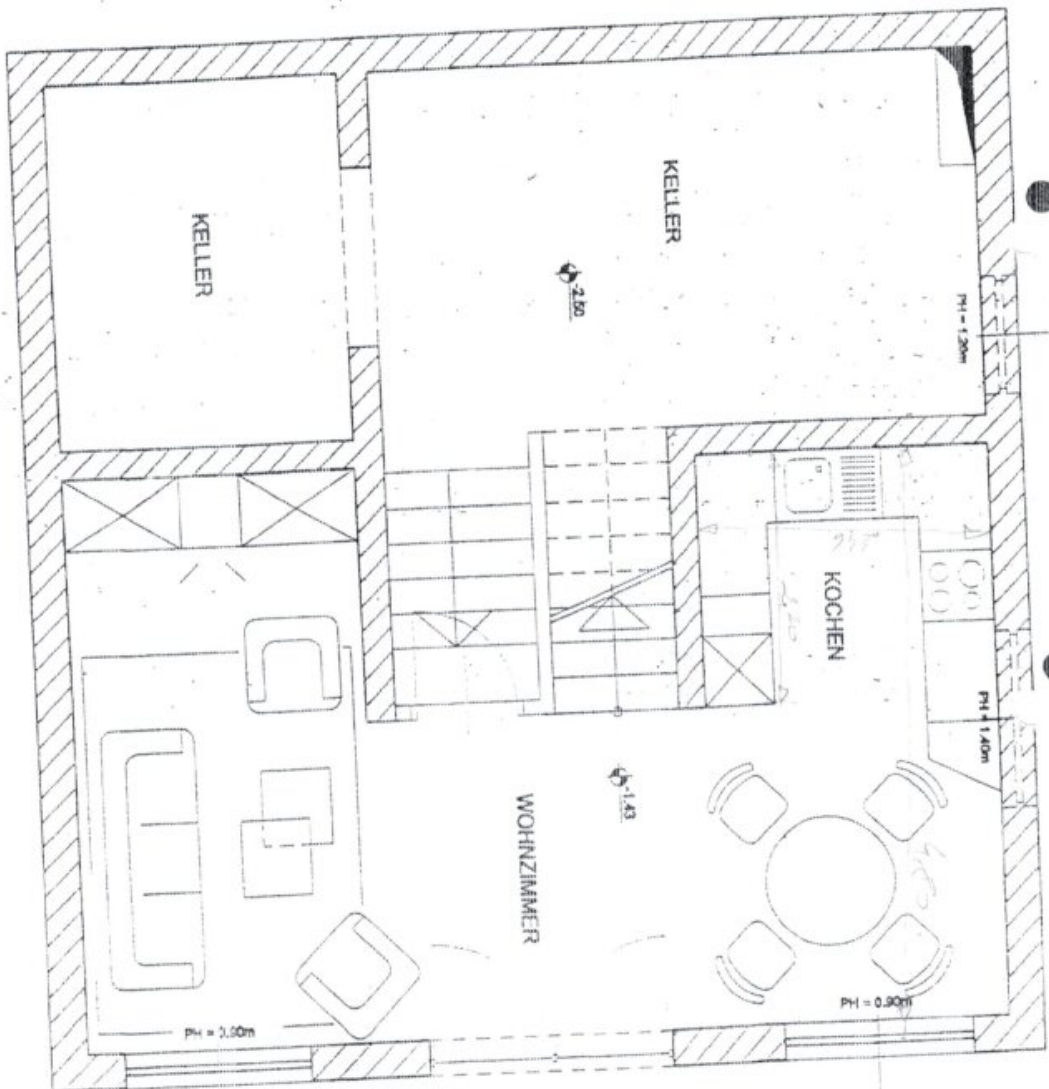




ERDGESCHOSS

M 1:50

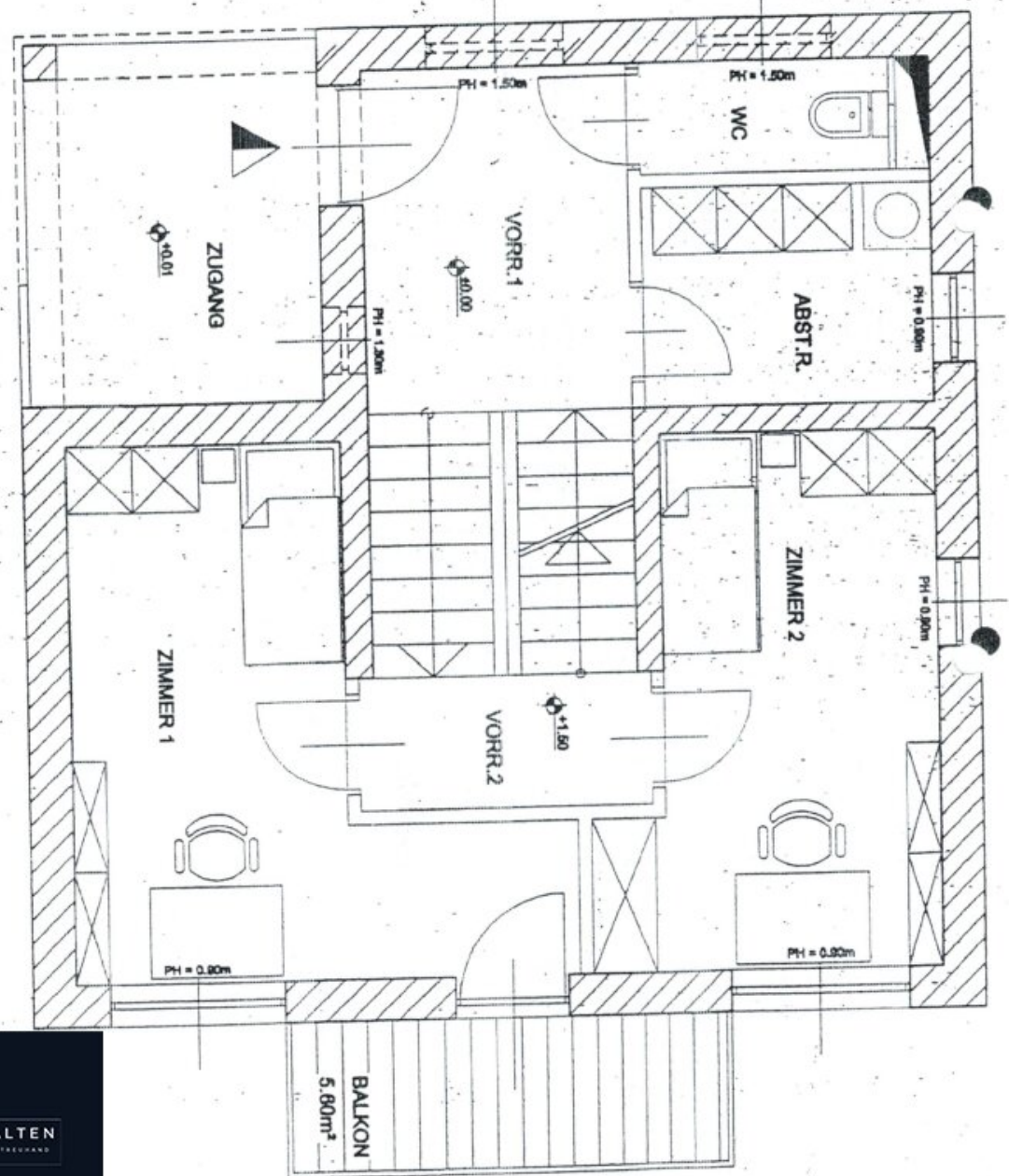
KELLER	24.40m ²
WOHNZIMMER	31.72m ²
SUMME	56.12m ²



3/7

1.OBERGESCHOSS M 1:50

VORR.1	7.25m²
WC	2.31m²
ABST.R.	5.17m²
VORR.2	3.12m²
ZIMMER 1	14.82m²
ZIMMER 2	12.99m²
SUMME	45.06m²



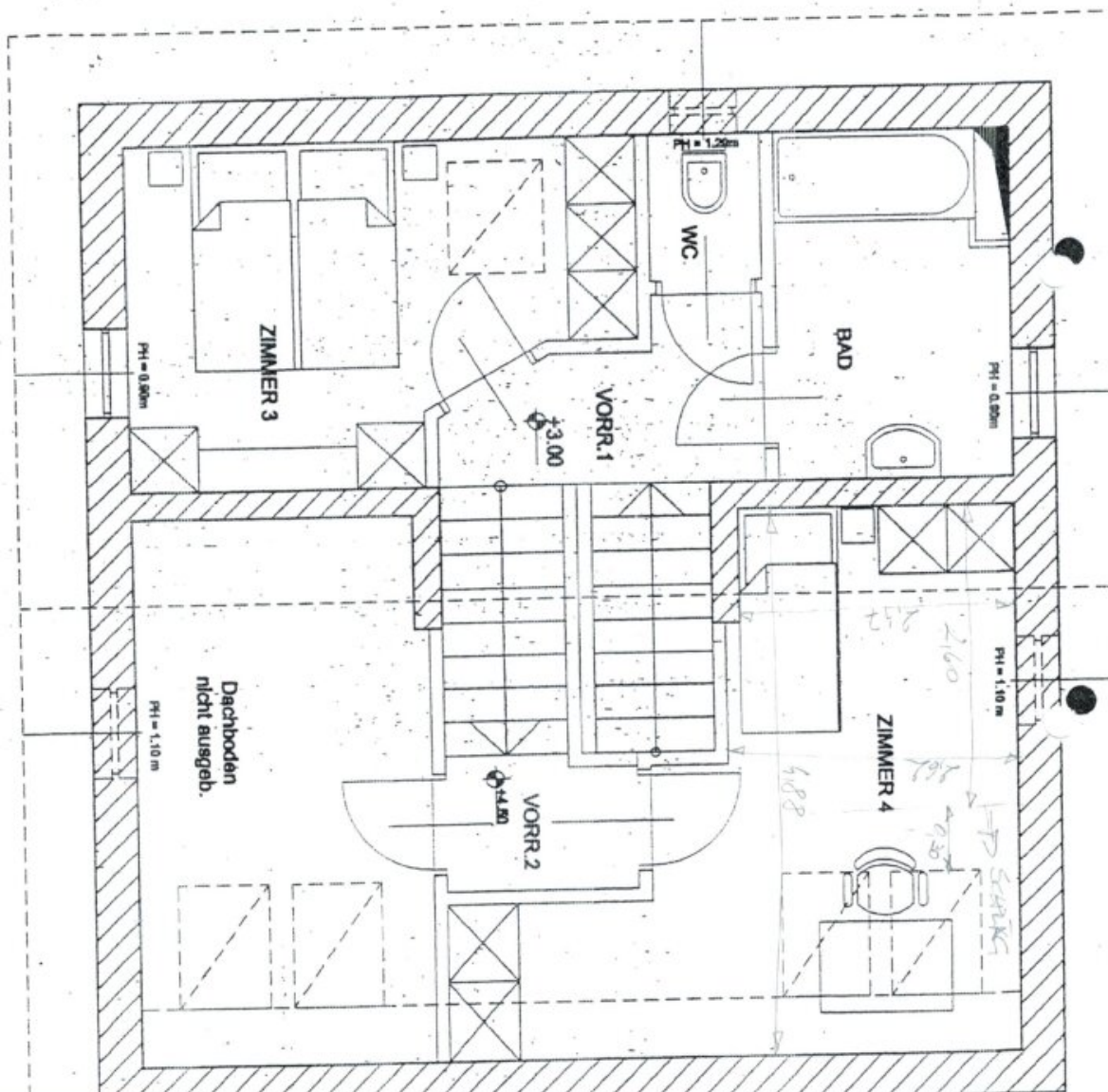
HOCHRECHEN VERMINDERTEN I
23.06.00



DACHGESCHOSS M 1:50

VORR.1	3.60m²
WC	1.30m²
BAD	6.21m²
ZIMMER 3	11.74m²
VORR.2	1.91m²
ZIMMER 4	16.75m²
Dachboden	12.53m²
SUMME	64.04 m²

ZUGEFÜHRTE KOMMUNITÄT I
25.06.00



Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie

- + Baujahr 2000
- + ca. 122 m² Wohnfläche
- + Garten mit ca. 197 m²
- + Carport
- + Keller mit ca. 24 m²
- + 5 Zimmer
- + 2 Bäder zzgl. 2 separate Toiletten
- + Terrasse: ca. 36 m² zzgl. Balkon: 5,60 m² (S-Ausrichtung)
- + Ausblick ins Grüne und in die Ferne

Das Haus:

Zum Verkauf steht ein **Einfamilienhaus** mit **ca. 122 m²** Wohnfläche zzgl. ca. 24 m² Kellerfläche und weitläufigen Freiflächen in Form von Terrassen, Balkon und Garten.

Über eine Treppe gelangt man zum **Eingangsbereich**, von dem aus das erste **Badezimmer** mit einer **Dusche** sowie einem **Waschmaschinen- und Trockneranschluss** zugänglich ist. Ebenfalls befindet sich hier eine **separate Toilette**.

Auf der Gartenebene, eine Etage tiefer, erwartet Sie eine **offene, geräumige Wohnküche** mit Einbauküche, **Kochinsel** und **Essbereich**. Von hier aus hat man direkten Zugang zur **Terrasse** und zum **Garten**. Zudem führt ein Zugang von der Wohnküche in den **Keller**, der mit einem Fenster ausgestattet ist und mit ca. 24 m² reichlich Stauraum bietet.

Das erste Obergeschoss beherbergt **zwei Schlafzimmer**. Eines davon verfügt über einen direkten Zugang zur **Terrasse (ca. 36 m²) mit Blick ins Grüne und über Graz** sowie zu

einem nach **Süden** ausgerichteten **Balkon (ca. 5,60 m²)**. Das Schlafzimmer ist zur Terrasse mit **elektrisch bedienbaren Außenjalousien** ausgestattet.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein **weiteres Badezimmer** mit **Badewanne** und **separatem WC** sowie ein **weiteres Schlafzimmer**.

Über die Treppe gelangt man schließlich ins **Dachgeschoss**, wo ein gemütlicher Wohnbereich mit TV-Anschluss zur Verfügung steht. Der gesamte Wohnbereich ist mit **Parkettböden** ausgestattet.

****Bitte beachten Sie, dass einige der abgebildeten Einrichtungsgegenstände zur besseren Veranschaulichung als Visualisierungen erstellt wurden, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer begehrten Wohngegend im südwestlichen Teil von Graz. Die Umgebung besticht durch ihre **ruhige und grüne Lage**, ideal für Familien und Naturliebhaber. Die erhöhte Lage sorgt für eine idyllische Wohnqualität mit viel Privatsphäre, während das urbane Leben dennoch schnell erreichbar bleibt.

Kulinarik & Freizeit

In unmittelbarer Nähe liegt der **Kehlberghof**, eines der renommiertesten Restaurants der Region, bekannt für seine exzellente Küche und das stilvolle Ambiente. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu weitläufigen **Naherholungsgebieten und Wanderwegen**, die zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten in der Natur einladen

Verkehrsanbindung

- Grazer Stadtzentrum: ca. 15 Minuten
- Hauptbahnhof Graz: ca. 20 Minuten
- Flughafen Graz: ca. 15 Minuten
- Anbindung zur A9 Pyhrn Autobahn: ca. 10 Minuten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.500m
Straßenbahn <3.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap