

## Ihr Traumhaus mit sonnigem Garten



moderner Zubau

**Objektnummer: 5420/6224**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz
<b>Baujahr:</b>	1928
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890

H +43 676 36 46 890

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

**\*\*\* BIETERVERFAHREN: Der Startpreis liegt bei EUR 450.000,- \*\*\***

**IHR NEUES EIGENHEIM: Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Haus in zentraler Lage? Eine sehr gute Raumaufteilung, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein stilvoller Kaminofen und ein geräumiger Keller** bieten Ihnen in dieser Liegenschaft **höchsten Wohnkomfort** im schönen Wetzelsdorf. Die **familiäre Wohngegend** verleihen diesem Wohntraum **den letzten Schliff!**

Das **freundliche Schlafzimmer** ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet. Das **Badezimmer** hält eine Badewanne, einen Waschtisch, Bidet und Toilette für Sie bereit. Im Obergeschoß befinden sich zwei liebeliche Kinderzimmer. Der **großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche**, sowie ein Durchgangszimmer, das Badezimmer und eine zweite Toilette sind über den Vorraum **getrennt begehbar**. Die Küche ist in die Jahre gekommen und bedarf einer Erneuerung. Das **Abstellkammerl** bietet Ihnen hier zusätzlichen Stauraum für Vorräte. Der **Wohn- und Essbereich** ist **äußerst geräumig, sehr gut geschnitten** und mit **großzügigen Fensterfronten** ausgestattet. Das **Elternschlafzimmer**, sowie **ein viertes Schlafzimmer** befinden sich im Erdgeschoß.

- + stilvolle **Terrasse mit Blick in den Garten**
- + **ebene Grünfläche** mit südlicher Ausrichtung
- + **Ölheizung** und **Kamin mit stilvollem Glaselement**
- + **sonnige Dachterrasse**
- + **traumhafter Ausblick**

Der **Ziegelmassivbau** wurde **1928 bewilligt** und **2005** ausgebaut. **1981** wurde das Haus generalsaniert. Das Dach wurde **2015** erneuert. Das Haus ist mit ca. **50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche teilunterkellert**. Zur Liegenschaft gehört zudem **ein Nebengebäude, das Platz für eine Garage** und **handwerkliche Tätigkeiten** bietet.

**Sie haben einen grünen Daumen?** Sie werden vom sonnigen **Garten mit Baumbestand** begeistert sein! Die Gartenhütte bietet Ihnen reichlich zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und dient im Winter **optimal als Schutz** für empfindliche Pflanzen. Erfreuen Sie sich schon diesen Sommer an gesundem Gemüse **aus dem eigenen Garten!** Der **Baumbestand** und die **Hecke** rund um das rechteckige Grundstück sorgt für **angenehme Privatsphäre**.

**\*\*\* Der Startpreis liegt bei EUR 450.000,- \*\*\***

Sie möchten sich selbst von der **Liegenschaft** überzeugen? Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter **0676 36 46 890**, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH Graz. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren?** Auch dafür **haben wir eine LÖSUNG!** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die **Möglichkeiten am Kreditmarkt** auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

---

Diese Liegenschaft wird **exklusiv** über uns als Doppelmakler öffentlich zum Kauf angeboten.

Der angegebene **Startpreis ist das Mindestgebot** und kann im Laufe des Prozesses überboten werden.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, das Höchstanbot oder darunter liegende Angebote anzunehmen. **Angebotsfrist ist der 15.04.2025 um 20 Uhr.**

HINWEIS: Es handelt sich um **KEINE** Versteigerung oder Auktion.

**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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap