PERFEKTE RAUMAUFTEILUNG vollständig saniertes Einfamilienhaus mit großem Kellerbereich und Garage

Objektnummer: 4563

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8112 Gratwein
Wohnfläche:	155,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Garten:	200,00 m²
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 168,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	470.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kevin Zettelbauer

Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

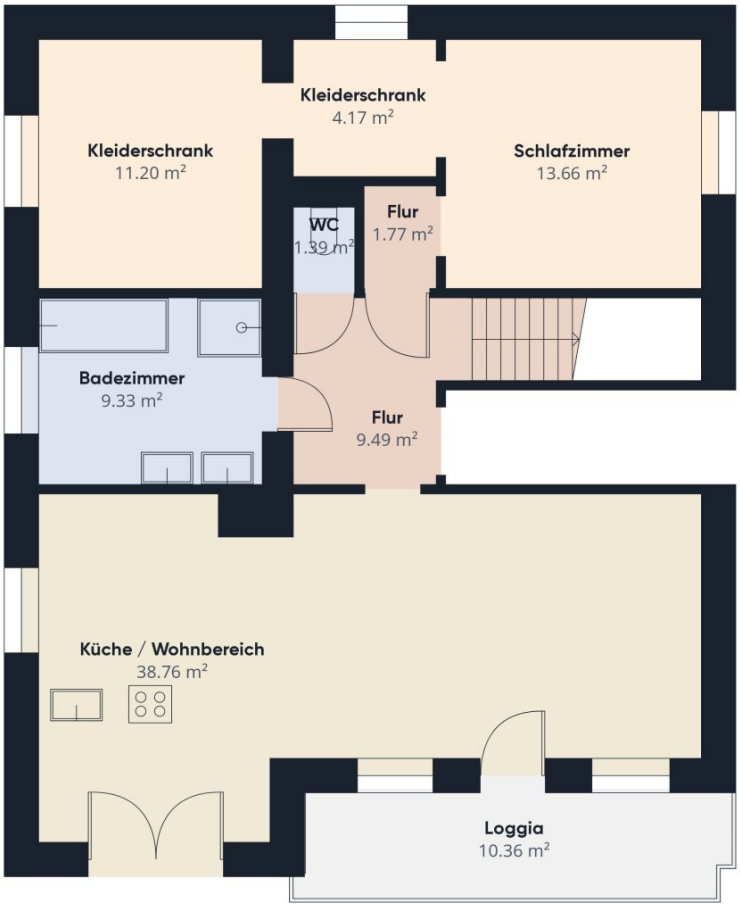
T +43 660 9345147

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN



Stock 1

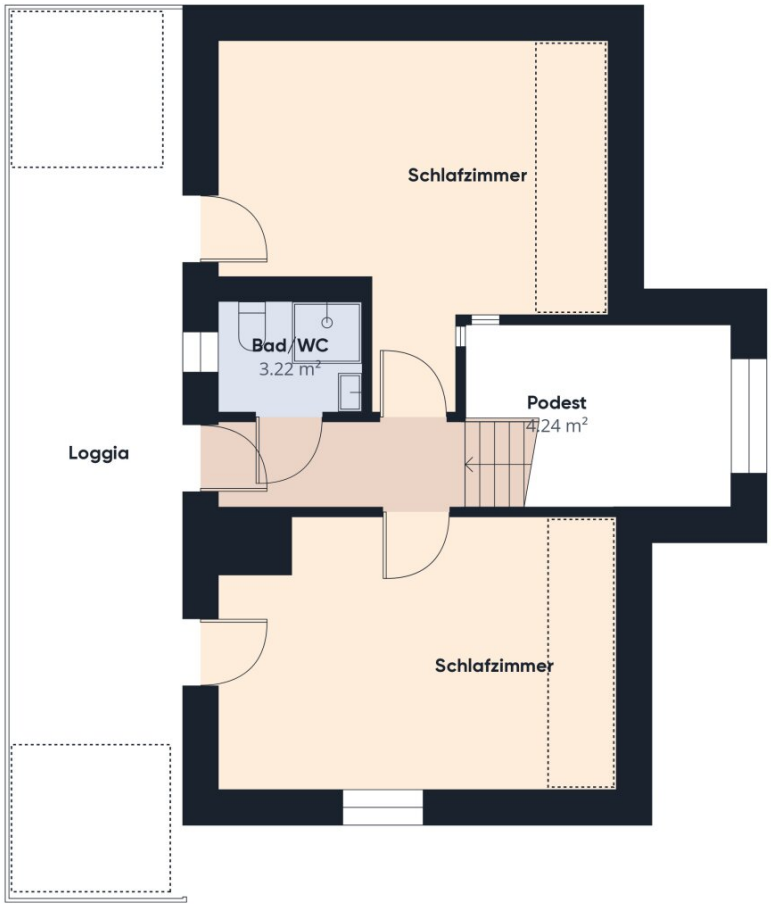
Ungefähre Gesamtfläche[1]

89.77 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht ma[illegible]. Dieser Grundriss di[illegible] zur Veranschaulich[illegible]

GIRAFF[illegible]



Stock 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

47.9 m²

Reduzierte Kopffreiheit

7.03 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit (unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht ma[illegible]. Dieser Grundriss di[illegible] zur Veranschaulich[illegible]

GIRAFF[illegible]

Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[1]

112.28 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht ma[illegible] u. Dieser Grundriss di[illegible] zur Veranschaulich[illegible]

GIRAFF[illegible]

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, großzügig geschnittenes Einfamilienhaus auf einem ebenen **Grundstück von ca. 600 m²**. Das Haus befindet sich in **sonniger Südwestlage** in einem **familienfreundlichen Wohngebiet nördlich von Graz**.

Das Haus wurde 1986 errichtet und im Jahr 2016 umfassend saniert. Im Zuge der Modernisierung wurden das gesamte Erdgeschoss erneuert, die Haustechnik auf den neuesten Stand gebracht sowie ein weiteres Stockwerk mit einer großzügigen, westseitig ausgerichteten Loggia hinzugefügt. Hochwertige, **dreifach verglaste Fenster** sowie eine moderne **Luftwärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** sorgen für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Mit ca. **155 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen bietet das Haus ausreichend Platz für Familien oder Paare kombiniert mit Heimarbeit oder Freizeitgestaltung. Zusätzlich steht ein voll ausgebauter **Keller** mit etwa **90 m²** Fläche zur Verfügung – ideal für Hobbyräume, Büro oder Fitnessbereich.

Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Der **offene Wohn- und Essbereich** beeindruckt mit **großen Fensterflächen** und einer **modernen Küche** samt Kochinsel, Backofen in angenehmer Arbeitshöhe sowie integriertem Geschirrspüler. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. **10 m² große Süd-Loggia** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein großzügiges **Schlafzimmer** mit **begehbarem Kleiderschrank** und **separatem Ankleidezimmer**, ein stilvolles Badezimmer mit **Badewanne**, **Dusche**, **Doppelwaschtisch** und **Handtuchwärmer** sowie ein WC runden das Erdgeschoss ab.

Über eine breite Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das **zwei weitere Schlafzimmer** sowie ein **zusätzliches Badezimmer** mit Dusche und WC umfasst. Die **ca. 20 m² große West-Loggia** ist von beiden Zimmern sowie vom Flur aus zugänglich. **Sichtbare Holzbalken** verleihen den Räumen eine besondere Wohnatmosphäre.

Keller & Außenbereich:

Der **ca. 90 m²** große, voll unterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und beinhaltet mehrere Räume, eine Waschküche, ein WC sowie einen

Waschmaschinenanschluss. Da das Kellergeschoss nur bis zur Hälfte unterirdisch gelegen ist bieten die großen Fenster durchgehend viel **Helligkeit**.

Zur Immobilie gehört außerdem eine **ca. 21 m² große Garage mit elektrischem Tor**. Zwei weitere überdachte PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Der pflegeleichte Garten ist mit einer **ca. 12 m² großen Gartenhütte** ausgestattet – ideal zur Lagerung von Geräten und Zubehör.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage!

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap