

**\*PERFEKTE RAUMAUFLIEILUNG\* vollständig saniertes  
Einfamilienhaus mit großem Kellerbereich und Garage**



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4563**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Kevin Zettelbauer**

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH

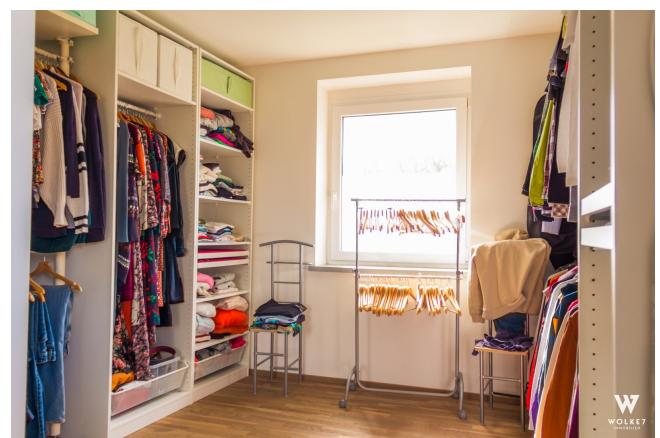
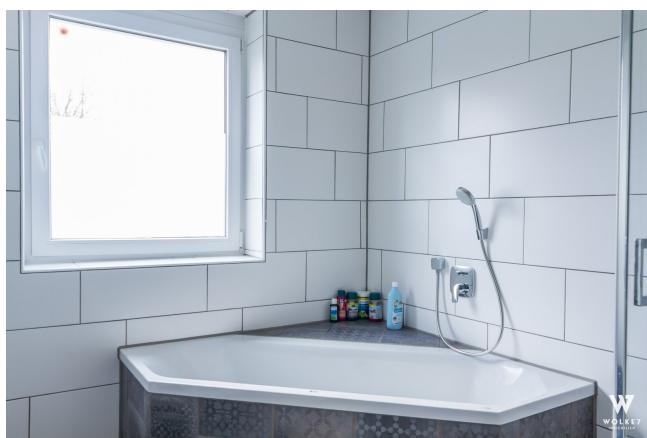
Bahnhofstraße 1

9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

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

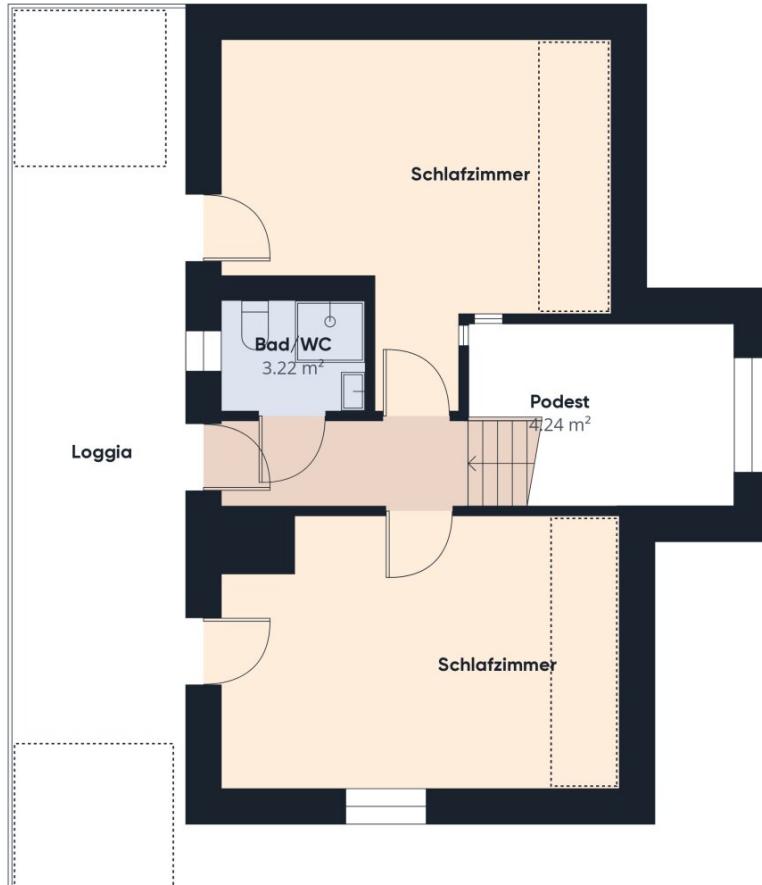












Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

$47.9 \text{ m}^2$

Reduzierte Kopffreiheit

$7.03 \text{ m}^2$

(1) Ohne Balkone und Terrassen

□ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde, die Genauigkeit  
sicherzustellen, sind alle Messungen  
ungefährlich und nicht maßgeblich.  
Dieser Grundriss dient der Orientierung  
zur Veranschaulichung.

GIRAFFE® 6.1

Stock 2



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, großzügig geschnittenes Einfamilienhaus auf einem ebenen **Grundstück von ca. 600 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** Fläche zur Verfügung – ideal für Hobbyräume, Büro oder Fitnessbereich.

## Raumaufteilung:

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorräum, 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 m<sup>2</sup> große Süd-Loggia** – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Ein großzügiges **Schlafzimmer** mit **begehbarer 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischem Tor**. Zwei weitere überdachte PKW-Stellplätze befinden sich direkt davor. Der pflegeleichte Garten ist mit einer **ca. 12 m<sup>2</sup> 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) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **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