

"Ruhige Sackgassenlage, ganztägig Sonne – Ihr Traumhaus mit Einliegerwohnung"



Objektnummer: 5874/189

Eine Immobilie von IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8301 Laßnitzhöhe
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	1.030,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	629.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.329,63 €
Betriebskosten:	68,52 €
Heizkosten:	92,77 €
USt.:	25,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Haberfellner

IMMOviduell Vermittlungsagentur e. U.



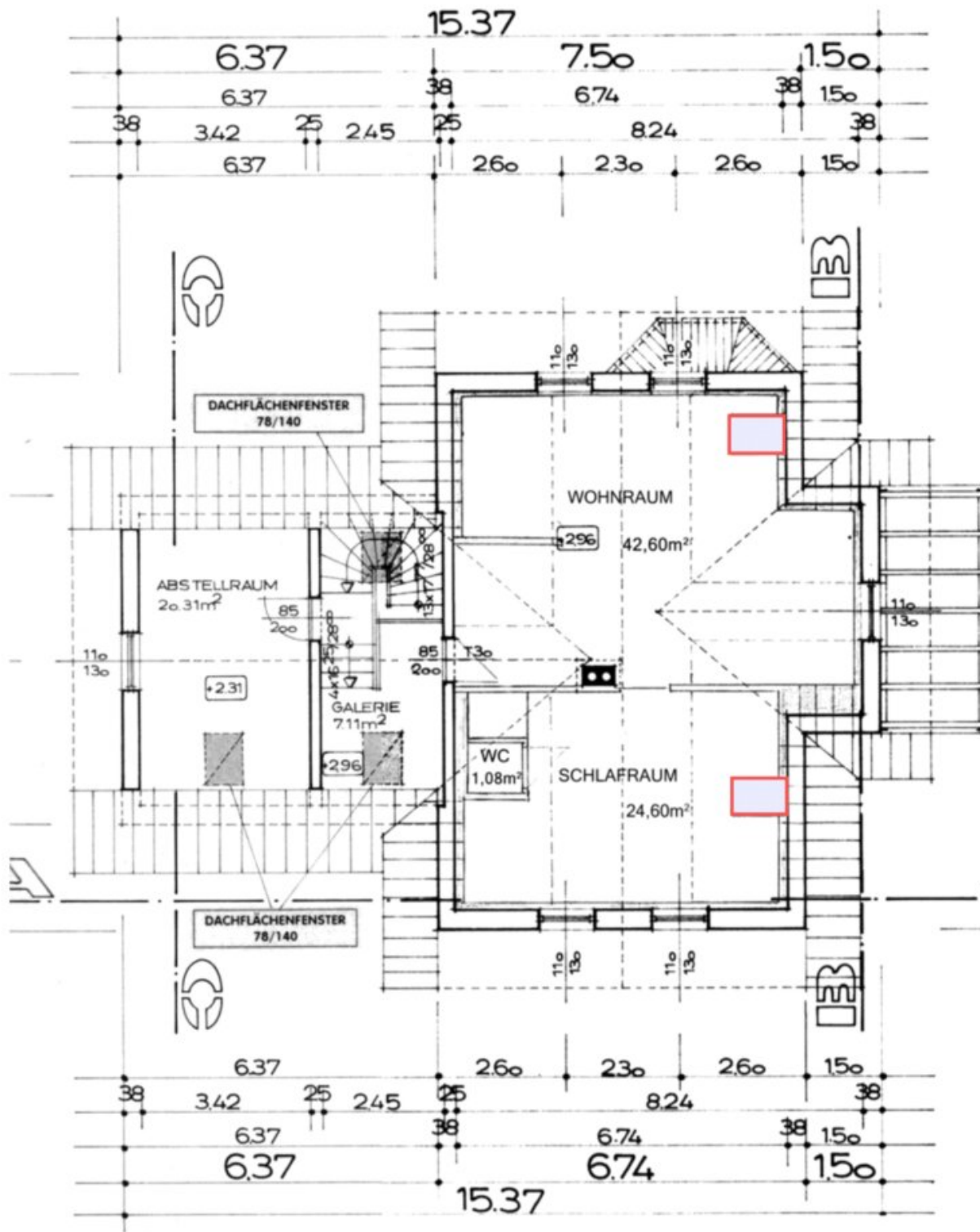




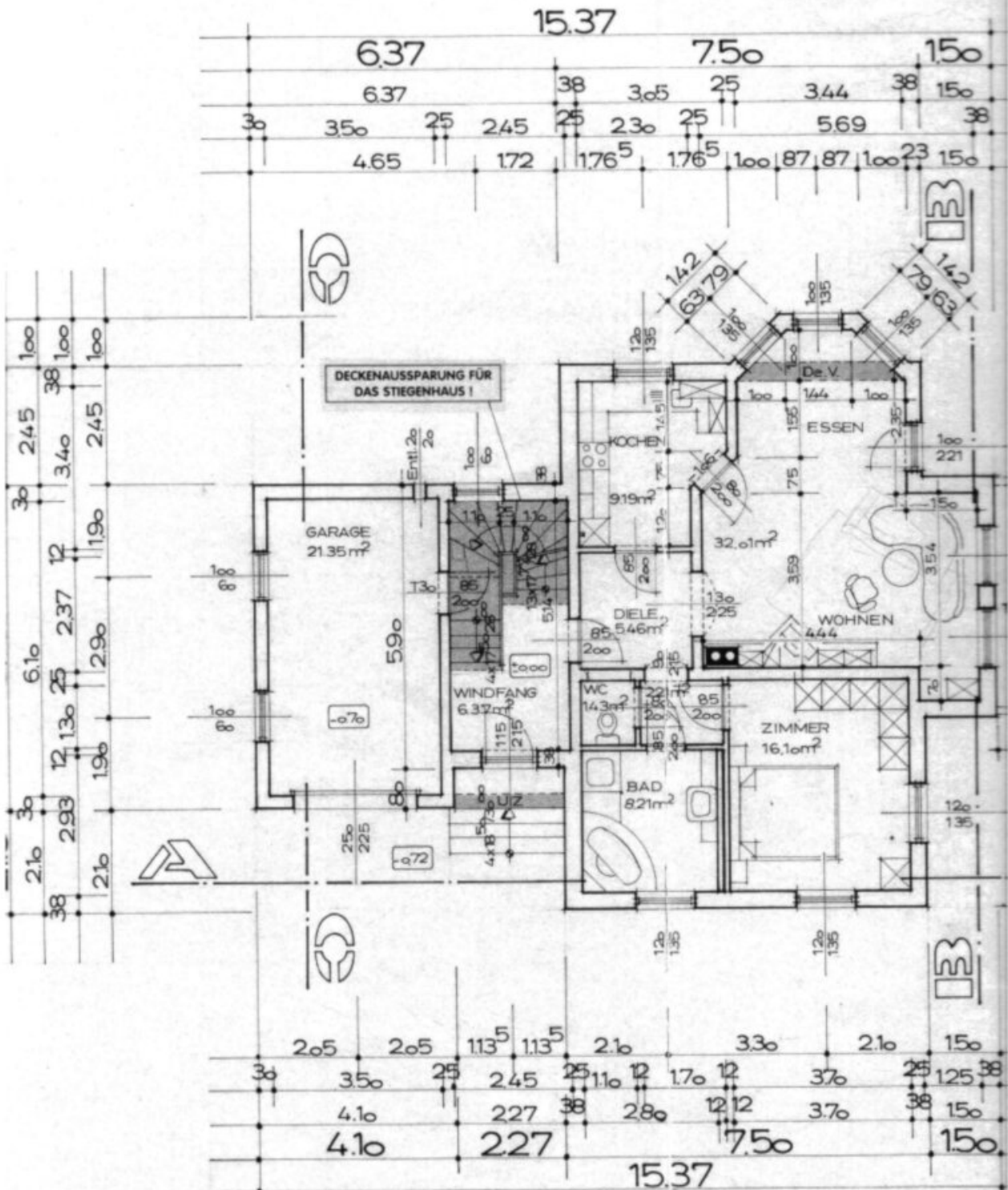




UNDRISS DACHGESCHOSS

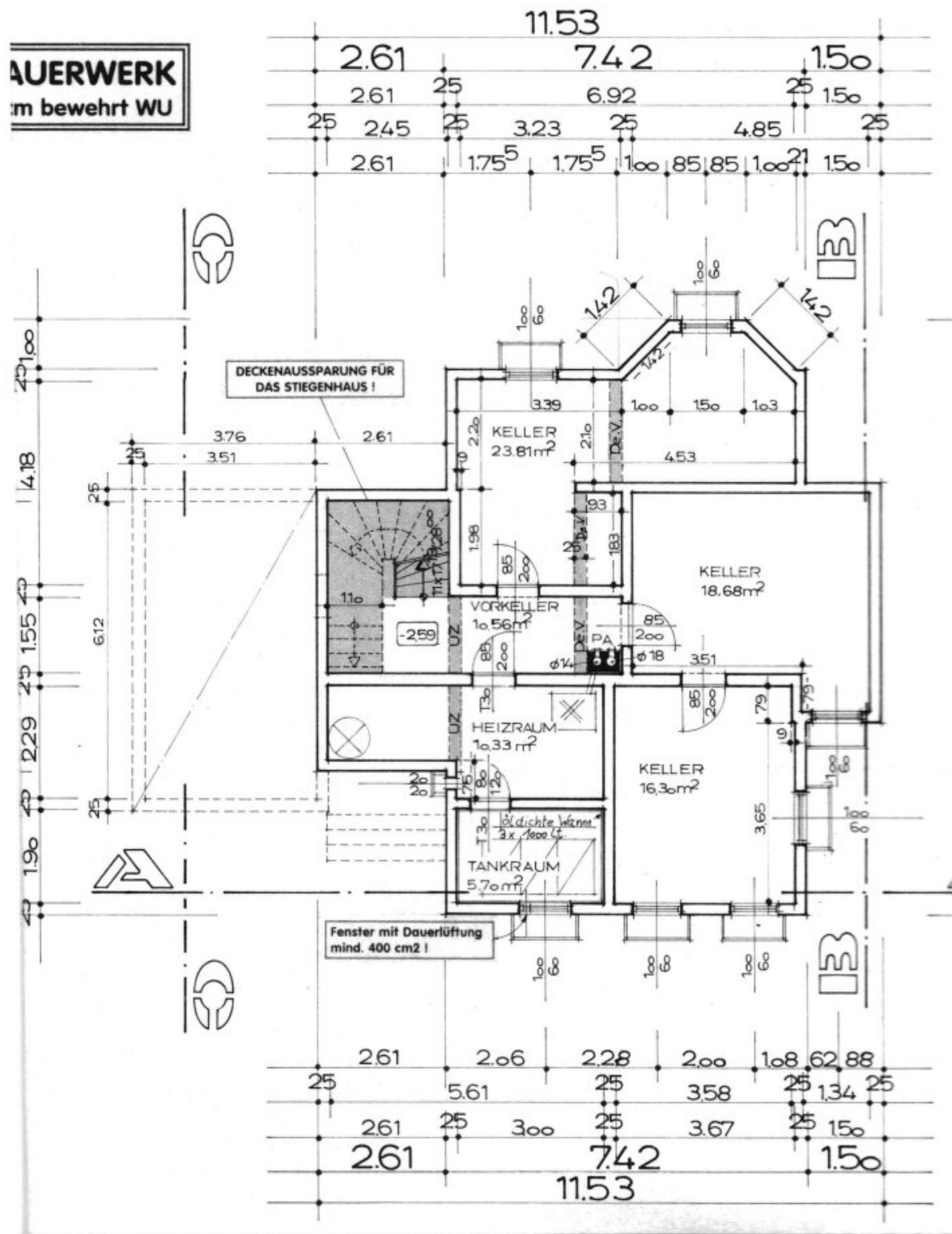


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



UNDRISS KELLERGESSCHOSS

M AUERWERK
m bewehrt WU



Objektbeschreibung

Ihr Wohlfühl-Zuhause in Laßnitzhöhe – sonnige Ruhelage mit S/W-Ausrichtung ???

Willkommen in einem Zuhause, das von Licht, Ruhe und Natur umgeben ist. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus liegt in einer **idyllischen Sackgassenlage** in Laßnitzhöhe – fernab von Lärm und Hektik, und doch nah genug an Graz, um den Komfort der Stadt jederzeit genießen zu können.

Das Haus

Schon beim Betreten spüren Sie die warme, einladende Atmosphäre. Die **lichtdurchfluteten Räume** verdanken ihre Helligkeit der idealen **Süd-/Westausrichtung**, die Ihnen vom Morgenkaffee bis zum abendlichen Sonnenuntergang ein sonniges Ambiente schenkt. Der Grundriss bietet ausreichend Platz für die ganze Familie – mit gemütlichen Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich und direktem Zugang zum Garten.

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die separate Einliegerwohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten – ideal als Wohnraum für Familienangehörige, Büro oder auch zur Vermietung. So gewinnen Sie zusätzliche Flexibilität und Wertstabilität.

Voll ausgebauter Keller

Der hochwertig gestaltete Keller eröffnet zusätzlichen Wohn- und Lebensraum. Ob Hobbyräume, Fitnessbereich, Heimkino oder Stauraum – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Der Garten

Das Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier können Kinder ungestört spielen, Hobbygärtner ihrer Leidenschaft nachgehen oder Sie genießen einfach den Ausblick ins Grüne bei einem Glas Wein auf der überdachten Terrasse.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <5.500m

Bank <2.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap