

# **CHARMANTES DOPPELHAUS! Großzügiger Garten mit viel Privatsphäre!**



**Objektnummer: 1757/346**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

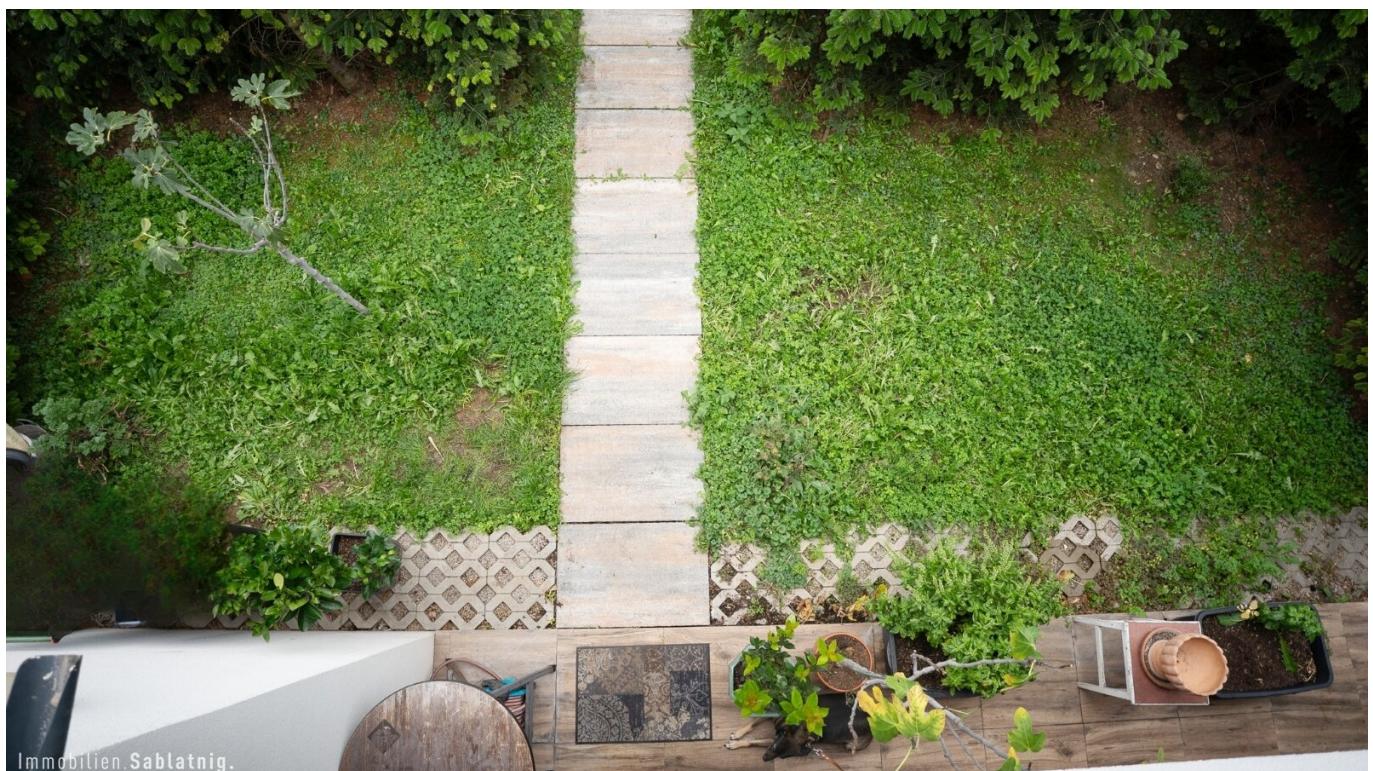
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch



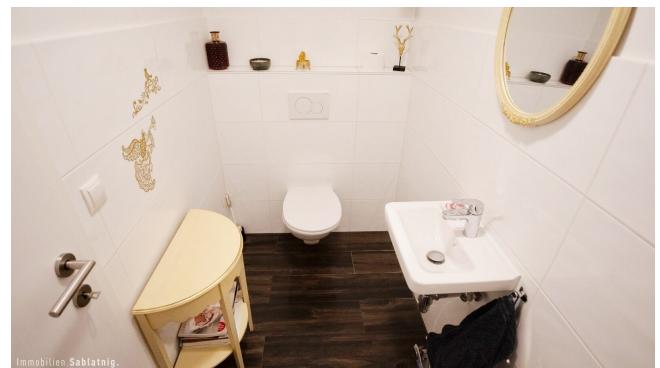
Immobilien.Sablatnig.

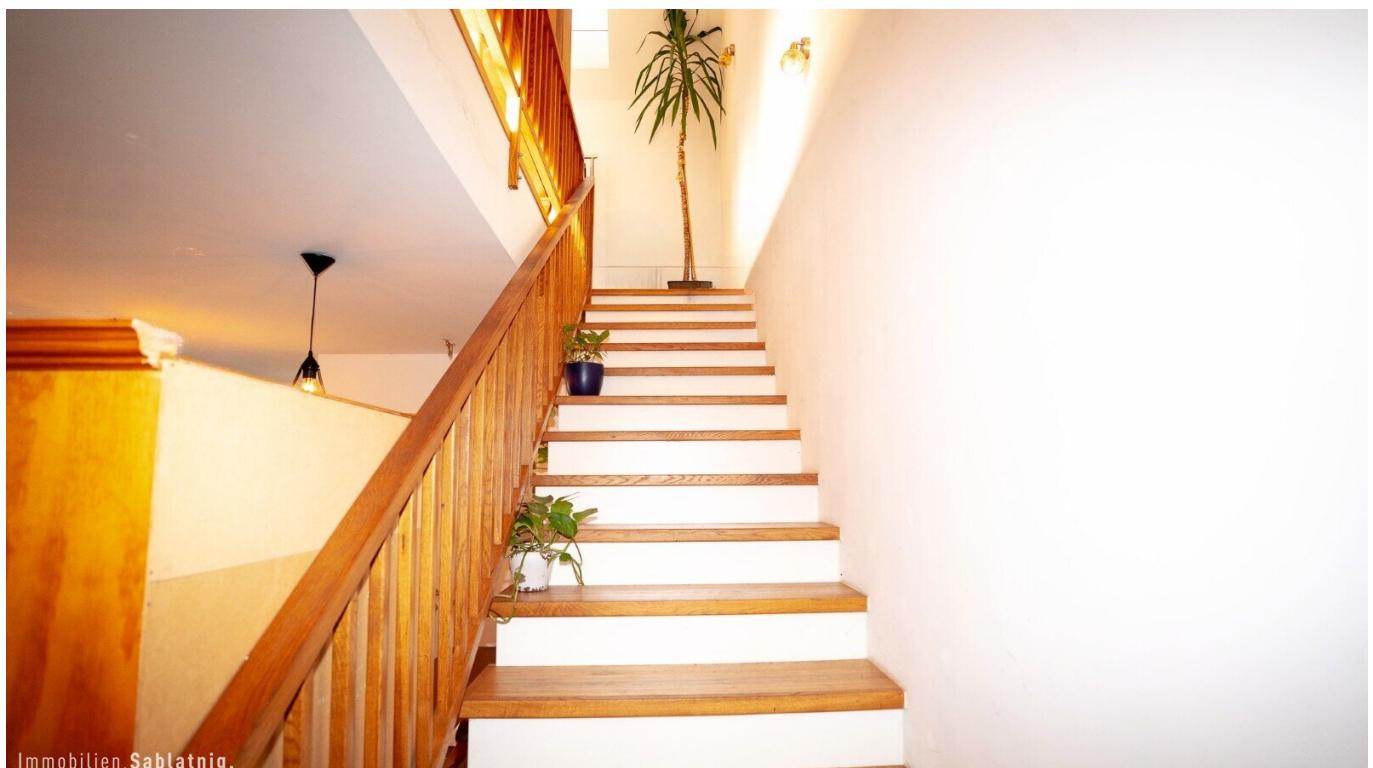


Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.







Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.

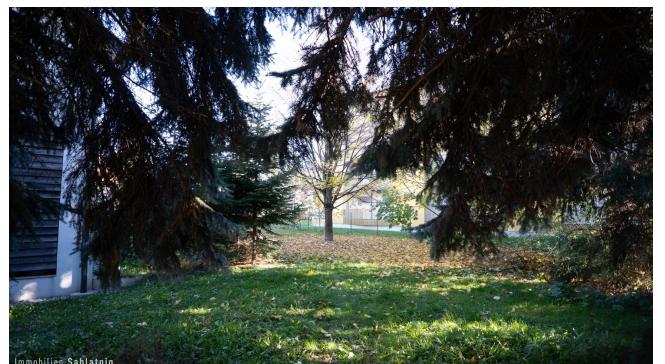




Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien.Sablatnig.

# Objektbeschreibung

Wohnen im Grünen mit großzügigem Garten und viel Privatsphäre – charmantes Doppelhaus in Graz-Straßgang!

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet rund 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einen außergewöhnlich großen Garten mit wunderschönem Altbaubestand. Die leicht zurückversetzte Lage schafft ein hohes Maß an Privatsphäre, während die Terrasse zum Entspannen einlädt und den Blick ins Grüne öffnet.

Schon beim Betreten entsteht ein Gefühl von Wärme und Behaglichkeit. Der hochwertige Dielenboden durchzieht alle Wohnräume und verleiht ihnen eine elegante, natürliche Atmosphäre. Im großzügigen Wohn- und Essbereich verschmelzen durch die großen Fensterflächen Innen- und Außenraum – der Garten wird Teil des Wohnraums. Die stilvolle Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht das moderne Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Abstellraum, einen Schrankraum und ein Gäste-WC.

Die offene Stiege führt in die private Schlafebene. Hier erwartet Sie ein großzügiges Schlafzimmer mit weitläufigen Fensterflächen und hellem Raumgefühl. Das elegante Badezimmer verfügt über eine Glasdusche und ein WC. Ein weiteres großes Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse bietet zusätzlichen Freiraum – ideal als Arbeitszimmer oder persönlicher Rückzugsort.

Highlights auf einen Blick

- Beliebter Stadtbezirk Straßgang, nur ca. 15 Minuten ins Grazer Zentrum
- Zurückversetzte Lage mit hohem Maß an Privatsphäre
- Außergewöhnlich großer Garten mit Altbaubestand auf ca. 417m<sup>2</sup>
- Doppelcarport mit zwei Stellplätzen
- Wohnfläche: ca. 89 m<sup>2</sup>, Dielenboden in allen Wohnräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit großen Fensterflächen

- Stilvolle, moderne Einbauküche
- Offene Stiege für ein großzügiges Raumgefühl
- Großes, helles Schlafzimmer mit weitläufigen Fensterflächen
- Harmonisches Wohnambiente mit lichtdurchfluteten Räumen

Dieses charmante Doppelhaus vereint stilvolles Wohnen, großzügigen Garten und viel Privatsphäre – ein ideales Zuhause für alle, die Komfort und naturnahe Lebensqualität in Graz-Straßgang suchen.

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einer ausführlichen Besichtigung zur Verfügung!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**VERKAUF & BERATUNG:**

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. **Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.**

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap