

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



Objektnummer: 1757/346

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

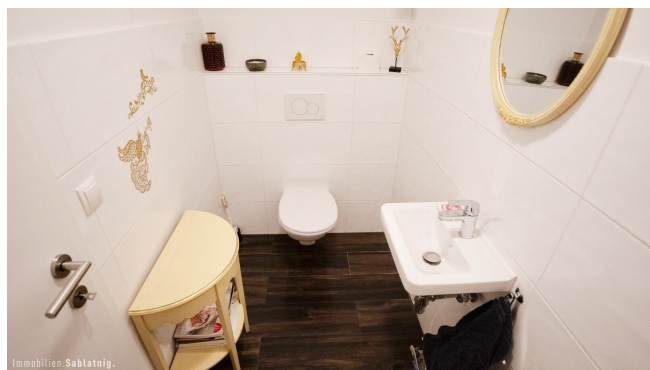
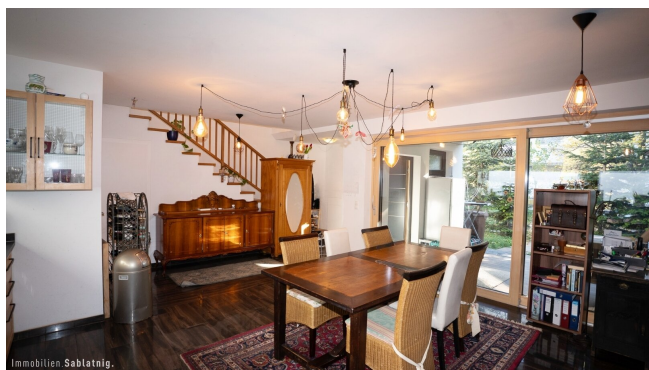
Ihr Ansprechpartner



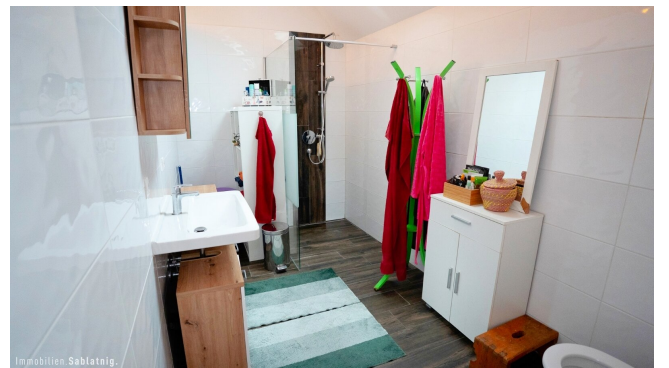
Gertrud Sablatnig MBA

Immobilien Sablatnig
Lindengasse
8501 Lieboch

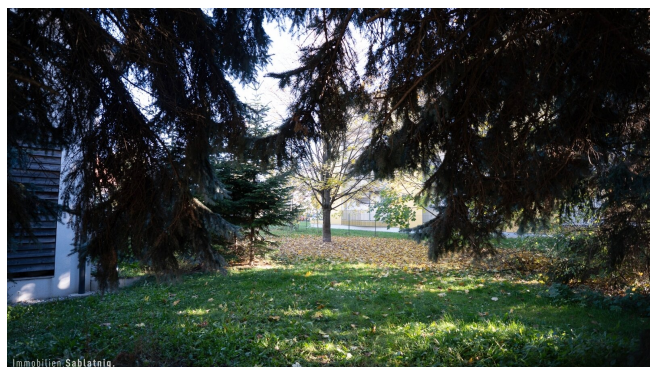






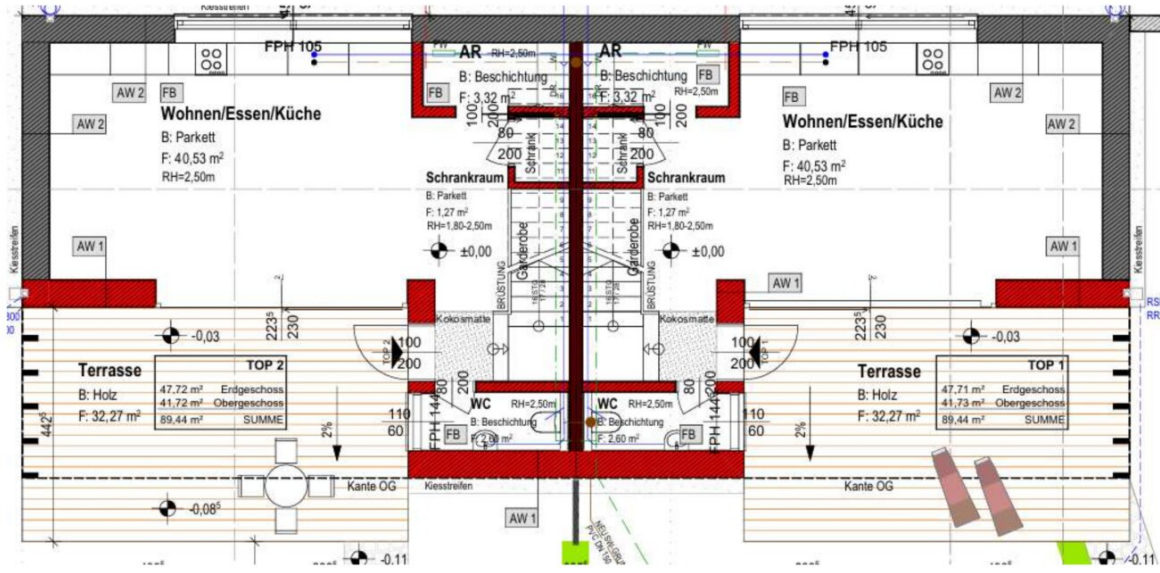








Immobilien.Sablatnig.



TOP 2

B: Holz	47.72 m ²	Erdgeschoss
F: 32,27 m ²	41.72 m ²	Obergeschoss
	89.44 m ²	SUMME

TOP 1

B: Holz	47.71 m ²	Erdgeschoss
F: 32,27 m ²	41.73 m ²	Obergeschoss
	89.44 m ²	SUMME

Schrankraum
 B: Parkett
 F: 1,27 m²
 RH=1,80-2,50m

Schrankraum
 B: Parkett
 F: 1,27 m²
 RH=1,80-2,50m

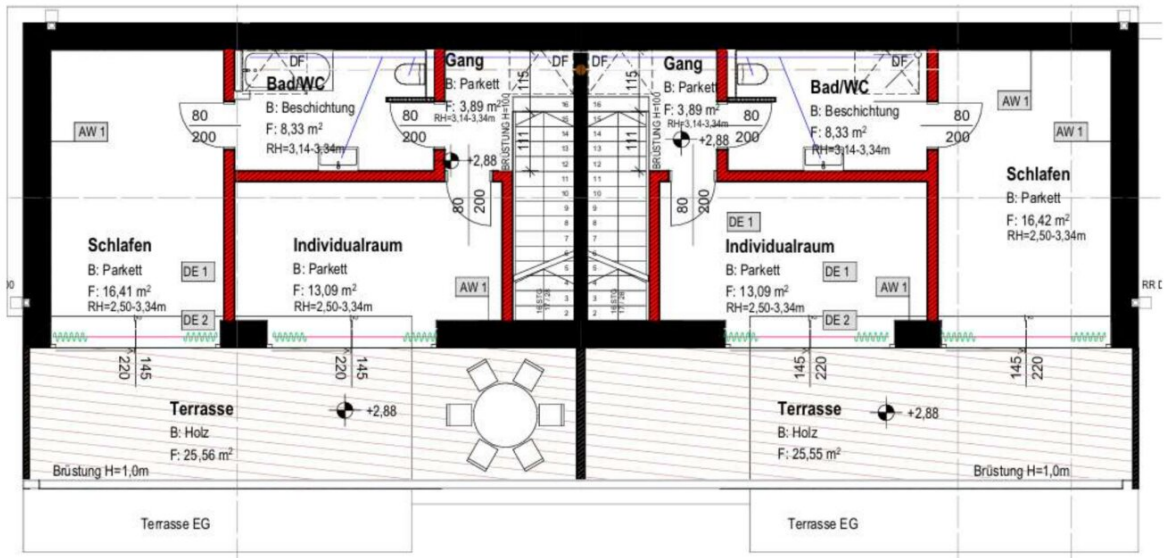
WC
 B: Beschichtung
 F: 2,60 m²
 RH=2,50m

Wohnen/Essen/Küche
 B: Parkett
 F: 40,53 m²
 RH=2,50m

Wohnen/Essen/Küche
 B: Parkett
 F: 40,53 m²
 RH=2,50m

Terrasse
 B: Holz
 F: 32,27 m²

Terrasse
 B: Holz
 F: 32,27 m²



Objektbeschreibung

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

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet rund 89 m² Wohnfläche und einen außergewöhnlich großen Garten mit wunderschönem Altbaumbestand. 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 Altbaumbestand auf ca. 417m²
- Doppelcarport mit zwei Stellplätzen
- Wohnfläche: ca. 89 m², Dielenboden in allen Wohnräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 40 m²) 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

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