

**Top Lage am Gedersberg mit unverbaubarem
Panoramablick: Ihr neues Zuhause mit
Erweiterungspotential**



Objektnummer: 3248

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktor-von-Geramb-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,09 m ²
Nutzfläche:	223,17 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	779.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz





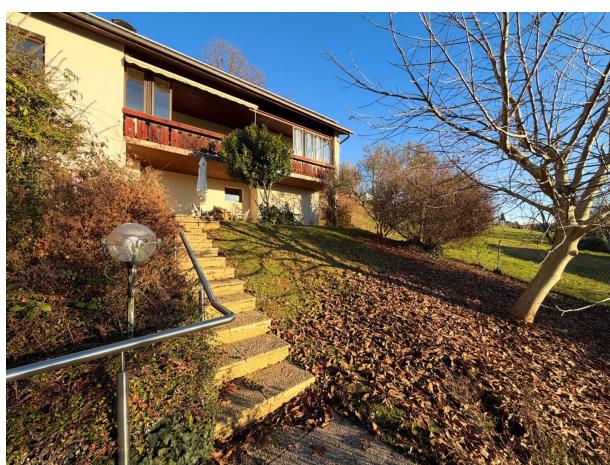




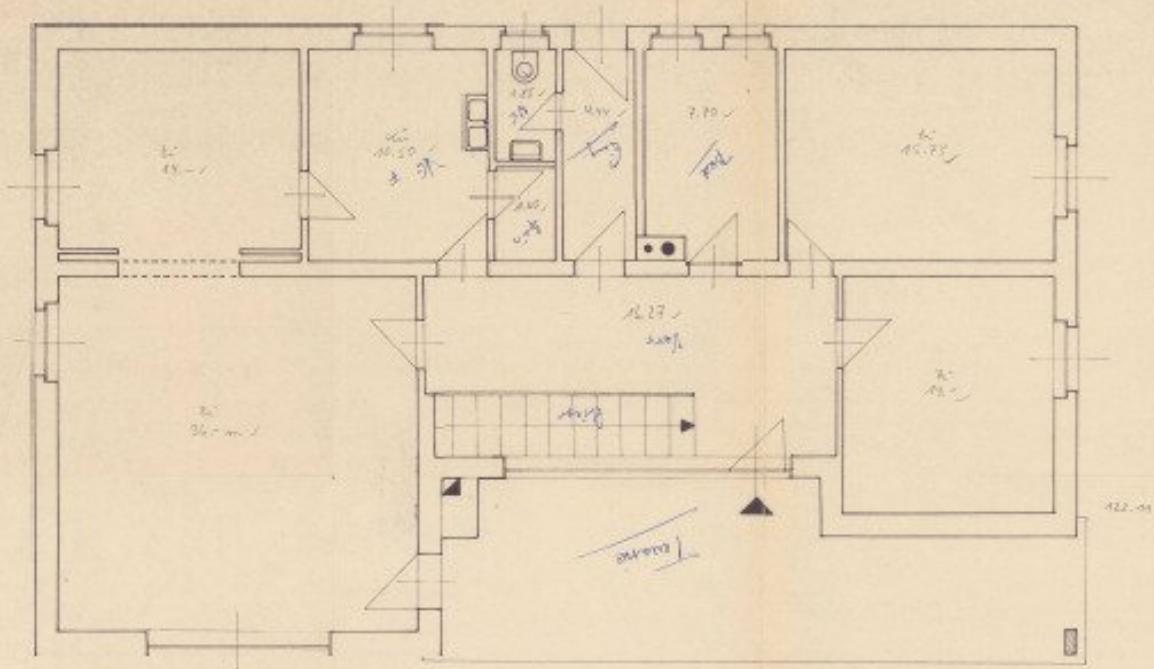




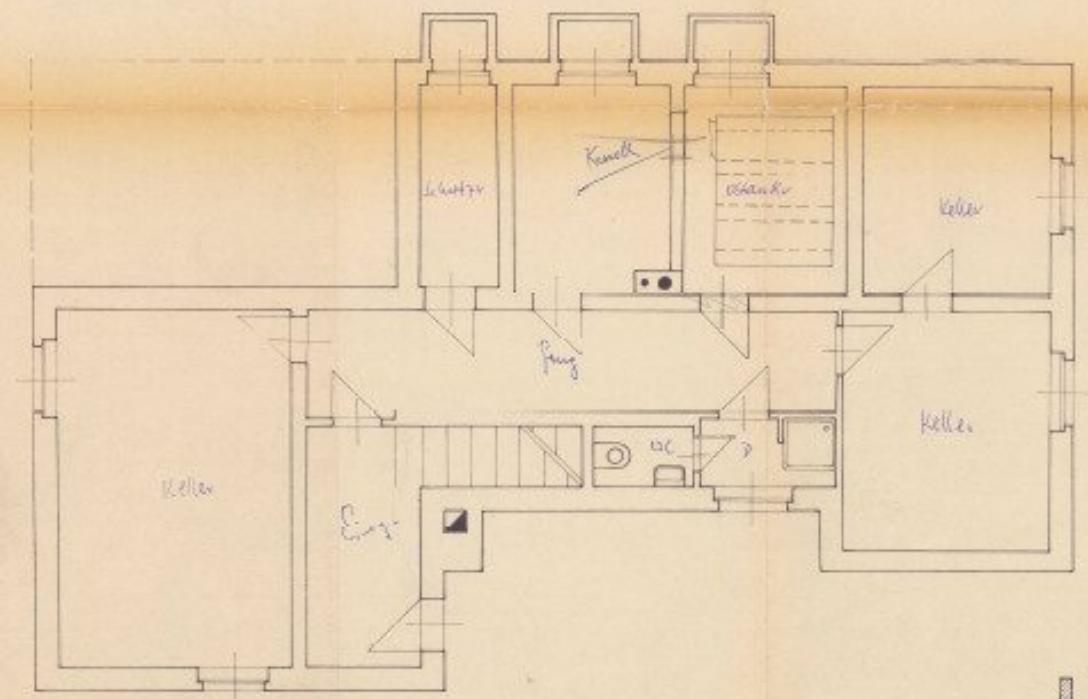








ERDGESCHOSS



TIEFPARTERRE

Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause erstreckt sich auf **rd. 223m² Nutzfläche** über zwei Etagen mit **sieben Zimmern** und bietet Ihnen ausreichend Platz für die ganze Familie. Das **weitläufige und gepflegte Grundstück mit rd. 2.000m²** Fläche verfügt über **zusätzliches Erweiterungspotential**, um die Immobilie Ihren Vorstellungen nach anzupassen.

Vier helle Zimmer, die Küche inkl. Abstellraum, das Hauptbadzimmer, das Gäste-WC sowie die **große Loggia mit Südwestausrichtung** sind im Obergeschoss situiert. Weitere drei Zimmer befinden sich im Untergeschoss, welches zusätzlich über drei Keller- und Technikräume verfügt. Weiters befindet sich auf dieser Ebene eine schöne und **überdachten Terrasse** im Eingangsbereich.

Als **absolutes Highlight und Alleinstellungsmerkmal** muss der **unverbaubare Panoramablick** erwähnt werden. Sie werden die **Sonnenuntergänge mit Ihrer Familie** beim gemeinsamen Abendessen auf der **rd. 27m² großen Loggia** genießen. Ein **offener Kamin** und der **gemütliche Ofen** im großen Wohnzimmer garantieren in Kombination mit dem **traumhaften Ausblick** ein **Wohngefühl der Extraklasse**.

Ein Großteil der **Gebäudetechnik wurde 2019 erneuert**. Geheizt wird über eine zeitgemäße **Luftwärmepumpe**. Im Obergeschoss wurde in jedem der Aufenthaltsraum eine **Klimaanlage** installiert. Eine **PV-Anlage am Dach** sorgt für **effiziente Energienutzung** und **spart Energie- und Stromkosten**. Die hochwertige Gebäudesubstanz - Ziegel-Massivbauweise mit Vollwärmeschutz - garantieren Ihnen **behagliches Wohnen**.

Weiteren Komfort garantiert die **Doppelgarage mit elektrischem Tor** sowie der ein **zusätzlicher Stellplatz** im Einfahrtsbereich.

Die Highlights auf einen Blick:

- unverbaubarer Fernblick mit traumhaften Sonnenuntergängen
- großzügliches Erweiterungspotential
- weitläufiges Grundstück mit gepflegtem Garten
- moderne Gebäudetechnik inkl. Luftwärmepumpe, Klimaanlage und PV-Anlage

- Doppelgarage + Stellplatz im Freien
- Exklusive und renommierte Lage

Diese Liegenschaft bietet Ihnen mit dem **großartigen Erweiterungspotential** die Möglichkeit, die **Villa Ihrer Träume in einer ausgezeichneten und familienfreundlichen Lage** zu verwirklichen.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst im Zuge einer Besichtigung von den Vorteilen dieser exklusiven Liegenschaft!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten.

Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m

Apotheke <1.750m

Klinik <5.250m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <1.750m
Universität <6.250m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Polizei <3.500m
Post <1.750m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <2.250m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap