



#0005003067

Genial Grün Gelegen ! - IHR neuwertiges Einfamilienhaus in guter Lage ...

8077 Thondorf



Purchase price: 499.000,00 €

Living Area: 111,53 m²

Rooms: 3

YOUR CUSTODIAN



Michael Pontasch-Hörzer
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Steiermark
michael.pontasch-hoerzer@rlbstmk.at
+43 664 534 54 95
+43 316 8036 - 2599





DESCRIPTION

Die Lage:

Die Gemeinde Thondorf/Gössendorf mit ihrem hohen Grünanteil zeichnet sich gerade bei der Situierung des Grundstückes durch den unmittelbaren Nahbereich zum Erholungsgebiet der Mur - Auen im Besonderen aus.

Interessant erscheint diese Wohnlage für Paare und Familien mit besonderem Ruhe- und Erholungsbedürfnis. In überschaubaren Distanzen (nur rund 0,8 km!) sind alle wichtigen Einrichtungen der Nahversorgung zu finden, wobei Gleiches auch für Kindergärten, Schulen, Ärzte und Gastronomie gilt. Ebenfalls steht auch ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (Busverbindung nach Graz) zur Verfügung.

Das Grundstück selbst besticht durch die perfekte Süd-West Ausrichtung und garantiert ganztägige Besonnung. Perfekt stellt sich auch die Gestaltung und Nutzung des kleinen, aber gut angelegten Grundstückes dar.

So wurde die Bepflanzung des Gartens mit verschiedenen Sträuchern, Stauden und Blumen so gewählt, dass diese einerseits wenig Arbeit bereiten und trotzdem harmonische Orte je nach Tageszeit mit Licht und Schatten dem Nutzer der Liegenschaft gewährleisten können.

Terrassen- und Ruheflächen rund ums Haus spiegeln nochmals die Qualität dieser ansprechenden Wohnlage wieder.

Das Haus:

So vermittelt schon der Ersteindruck beim Betreten des Vorgartens und der Terrasse das Gefühl des vertrauten Heimkommens. Der Baustil entspricht durchaus einer zeitlosen, aber aktuellen Architektur, wobei die Innengestaltung modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Offene und helle Wohnräume, familientauglich in der Grundrissgestaltung, hochwertige Materialien der Innenausstattung versprechen langfristigen Wohngenuss.

Im Jahr 1997 erbaut, wurden schon damals Aspekte höchster Alltagstauglichkeit und sparsamer Energieeffizienz umgesetzt.



Dem Wohnbereich vorgelagert befinden sich die Terrassenflächen, welche den Übergang zu den Grünflächen des Gartens bilden. Geschmackvoll angelegt, steht uneingeschränkter Gartenfreuden nichts im Wege, ein Hochbeet und ein Kräutergarten komplettieren das Angebot im Garten.

Auf einen Blick:

Topgepflegtes Einfamilienhaus - kein oder nur moderater Sanierungsbedarf - quasi ein Objekt zum Einziehen...

Rasch verfügbar!

Gesetzter Kachelofen vom Hafnermeister- damit autark bei Stromausfall und immer Behaglich im Normalbetrieb...

Flexibler Grundriss mit einer 2 oder 3 Schlafzimmerlösung im Obergeschoß. Die derzeitige Grundrissituation mit zwei Schlafzimmern lässt sich durch einfaches Aufstellen einer Ständerwand in eine familiengerechte Lösung umfunktionieren.

Wunderschöner Garten mit Kräutern und Hochbeet; großzügige Terrasse!

Lage:

- schon leicht ländliches Wohnumfeld im Grüngürtel der Landeshauptstadt Graz
- gute Infrastrukturbedingungen mit günstig gelegener Autobahnanbindung
- sonnige und leistbare Wohnlage
- Einkaufs- Freizeitmöglichkeiten, Golfplatz und Fitnessstudio gut erreichbar, maximal nur rund 2 Km entfernt!

Baustil und Planung:

- Errichtungsjahr 1997
- zeitgemäßer funktionaler Baustil



- moderne, offene und helle Innenraumgestaltung
 - familientaugliche Grundrissgestaltung drei oder vier Zimmer Grundriss möglich (siehe Grundriss)
 - zweigeschossiges Fertighausbau
 - Vollkeller mit diversen Abstell- und Hobbyräumen
 - Garage derzeit als Kellerersatzraum genutzt
- plus zusätzlich Balkon/Loggia im Obergeschoss



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1997
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Gas, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	111,53 sqm
Total Area	111,53 sqm
Base Area	703,00 sqm
Storage Area	16,75 sqm
Cellar Area	58,49 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	19.06.2023
Valid until	18.06.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	66,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,20
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	2
Terraces	1
Loggias	1

FEATURES



Maklerservice & Bewertung

Location	North, South, East, West	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom
Special configuration	Chimney	Condition	Good condition
Age	New Building	Exploitation	Full developed, Development with Gas, Development with Water, Development with electricity, Development with telecommunication
Floor	Parquet, Flagstone	Construction	Prefabricated method of construction, Wooden Construction, Double Pitch Roof
Furnished	Fully furnished	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Bathroom Window, Bathtub	Kitchen	Kitchenette, Pantry
Connections	Cable, Phone		



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	499.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

RUNNING COSTS

Other Costs	150,00 € incl. VAT
-------------	--------------------

Heating Costs	193,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	343,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	499.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1%
--------------------	----

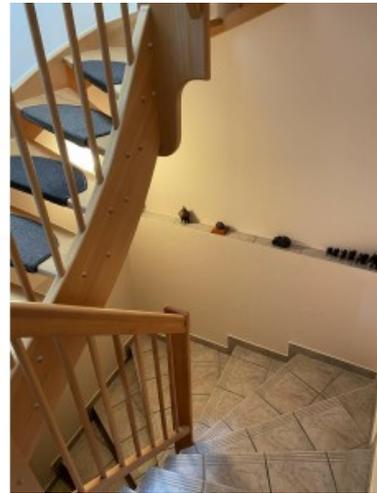
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[EG](#)

[OG.](#)

[KG.](#)

[Schnitt](#)

