



#0005003557

## Außergewöhnliches Wohnhaus am Ortsrand von Heiligenkreuz am Waasen

8081 Heiligenkreuz am Waasen



Kaufpreis: 298.000,00 €

Wohnfläche: 130,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Andreas Glettler  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
andreas.glettler@rlbstmk.at  
+43 664 627 51 02  
+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Ausgehend von einem Mitte der 90er-Jahre in massiver Bauweise errichteten Rohbau wurde dieses außergewöhnliche Wohnhaus 1997 fertiggestellt und erstmals bezogen.

Besonderer eyecatcher ist das nach oben hin offene Wohnzimmer mit Glasdach, welches eine elektrisch gesteuerte Lüftungsöffnung besitzt und dem Raum ein einzigartiges Licht verleiht. Das Raumangebot umfasst im Erdgeschoß Vorraum, WC, Badezimmer mit angrenzendem Wirtschaftsraum, die Küche mit hochwertig angepassten Tischlermöbeln, ein Esszimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzenden Schrankraum.

Vom Wohnraum gelangt man in eine offene Galerie im Dachgeschoß sowie zu 2 weiteren Schlafzimmern.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1995

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Grundfläche	951,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	29.07.2024
Gültig bis	28.07.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	112,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage	Sonderausstattung	Rolladen
Zustand	Gut	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	298.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	298.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Lt. Tarif Vertragserrichter
--------------------	--------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt befindet sich die Liegenschaft in ruhiger und sonniger Sackgassenlage.

Heiligenkreuz am Waasen bietet eine recht komplette Grundinfrastruktur mit Kinderbetreuung, verschiedenen Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztlicher Versorgung und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Graz-Pendler sind in rd. 13km an der südlichen Stadteinfahrt Graz-Thondorf.





GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[#Plan EG](#)

[#Plan DG](#)

[#Plan KG](#)

