



#0005003579

## Gartenliebe in Wetzelsdorf - Ein Schmuckstück für Zwei mit romantischem Traumgarten

8053 Graz



Kaufpreis: 430.000,00 €

Wohnfläche: 83,20 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3



IHR BETREUER



Sabine Roschitz

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

sabine.roschitz@rlbstmk.at

+43 664 855 01 99

+43 316 8036 - 2595





## BESCHREIBUNG

Gartenliebe in Wetzelsdorf!

Ein Schmuckstück für Zwei mit romantischem Traumgarten ...

Ein hübsches, vollständig saniertes, kleines Vorstadthaus mit einem entzückend gestalteten Garten samt Pool wartet auf seine neuen Besitzer.

Das Haus befindet sich auf einem rd. 900 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück in einer ruhigen Seitengasse in Wetzelsdorf.

Aufgrund der Größe mit rd. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie der Aufteilung der einzelnen Zimmer ist es perfekt für zwei Personen geeignet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer mit gemütlichem Schvedenofen sowie eine richtig große, moderne Wohnküche, Vorraum und WC.

Im Dachgeschoss sind Schlafzimmer, Schrankraum und Badezimmer mit WC sowie ein hübscher, kleiner Balkon untergebracht.

Selbstverständlich ist das Haus auch unterkellert. Hier befinden sich zwei große Räume sowie die Waschküche. Der Keller ist rd. 38,6 m<sup>2</sup> groß.

Laut Angaben der Eigentümer wurde das Haus im Jahr 1929 errichtet. Im Jahr 2013 fand dann die Kernsanierung statt.

Bis auf das Dach, welches zu dieser Zeit bereits erneuert war, wurde das gesamte Haus innen wie außen bis hin zum neuen Carport mit Stromanschluss und neuem Gartenzaun liebevoll generalrenoviert.



Heizung- und Warmwasseraufbereitung erfolgen nun mit einer Luftwärmepumpe und entsprechen damit auch den modernen Anforderungen unserer Zeit.

Vom Altbestand existiert hinter dem Haus noch ein eingeschossiges, gemauertes Gartenhaus. Es bietet maximale Staufläche und Platz für Hobbywerkstatt, Gartengeräte etc.

Ein absoluter Traum ist der Garten. Er bietet alles, was das Herz begehrt. Von Obstbäumen, kleiner Wiesenfläche zum spielen, gemütlicher Gartenlaube, Platz fürs Family-Pool bis hin zum Biotop und verwunschenen, romantischen Plätzchen zwischen blühenden Sträuchern.

Machen Sie sich selbst ein Bild. Sie werden begeistert sein.

Wir freuen uns auf eine Besichtigung mit Ihnen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Ofen: Holz
Stellplätze	Carport

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.08.2024
Gültig bis	09.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	90,13
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,93
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2



Schlafzimmer

1

Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

ca. 83 m<sup>2</sup>

Grundfläche

ca. 897 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

ca. 39 m<sup>2</sup>

Balkonfläche

ca. 3 m<sup>2</sup>

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

Kaufpreis	430.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	430.000,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: Apotheke Neuhart

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Kärntnerstraße

#### Gaststätten

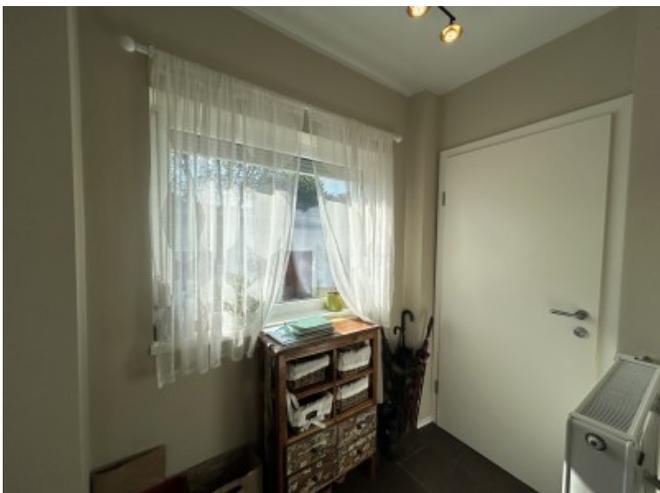
< 500m: Clocktower Graz

#### Bildung

< 500m: Volksschule Neuhart

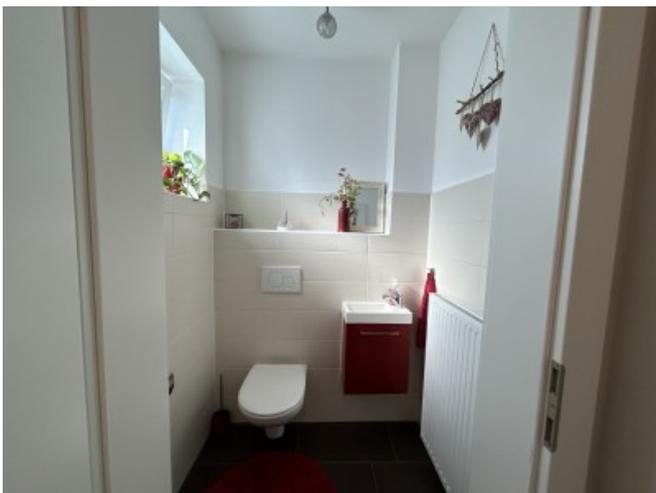


GALERIE













## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Ansicht Osten](#)

[Ansicht Westen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[□Schnitt](#)

[Lageplan](#)

