



#0005003579

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

8053 Graz



Purchase price: 430.000,00 €

Living Area: 83,20 m<sup>2</sup>

Rooms: 3



YOUR CUSTODIAN



Sabine Roschitz

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Steiermark

sabine.roschitz@rlbstmk.at

+43 664 855 01 99

+43 316 8036 - 2595





## DESCRIPTION

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!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	Central Heating: Air Heat Pump, Ofen: Wood
Car Spaces	Carport

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	10.08.2024
Valid until	09.08.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	90,13
HWB Class	 C
fGEE Value	0,93
fGEE Class	 B

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2



Bedrooms

1

Balconies

1

**AREAS**

Living Area

ca. 83 sqm

Base Area

ca. 897 sqm

Cellar Area

ca. 39 sqm

Balcony Area

ca. 3 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	430.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	430.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Health

< 500m: Apotheke Neuhart

#### Public Institution

< 500m: Polizeiinspektion Kärntnerstraße

#### Gastronomy

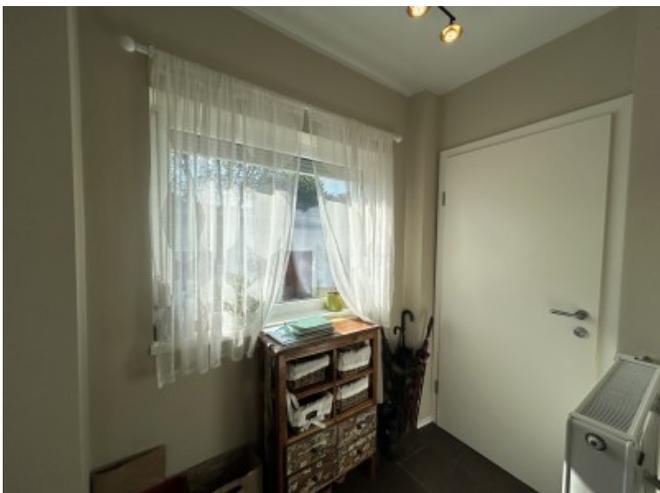
< 500m: Clocktower Graz

#### Education

< 500m: Volksschule Neuhart

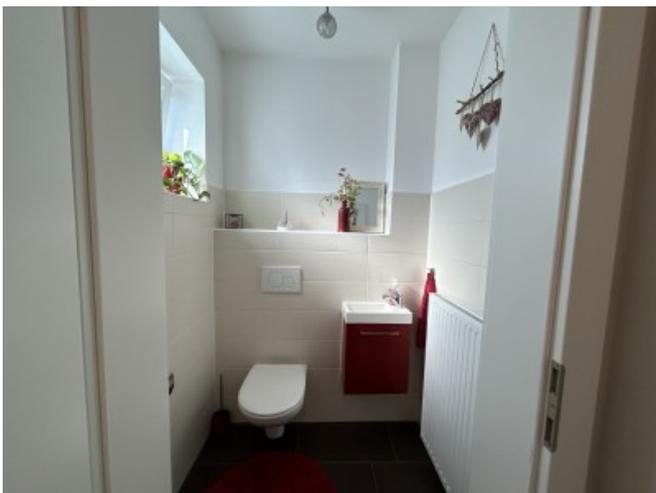


GALLERY













## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Ansicht Osten](#)

[Ansicht Westen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[□Schnitt](#)

[Lageplan](#)

