



#0005002459

Ihr Wohnglück in Graz-Mariagrün!

8043 Graz



Kaufpreis: 885.000,00 €

Wohnfläche: 183,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Sandra Kielhauser

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

sandra.kielhauser@rlbstmk.at

+43 664 627 51 03

+43 316 8036 - 2592





BESCHREIBUNG

In der Stadt und doch im Grünen!

Entdecken Sie die noch intakte Umwelt und pure Lebensfreude in diesem bemerkenswerten Einfamilienhaus an einem idyllischen Platz in Graz-Mariagrün!

Wer auf der Suche nach einem praktischen Wohndomizil mit Sonne, Ruhe und einer noch intakten Umwelt ist, welches noch dazu in kurzer Fahrdistanz bzw. Gehdistanz erreichbar sein sollte, könnte bei diesem attraktiven Wohnobjekt am Ende einer Sackgasse fündig geworden sein.

Das mit ca. 140 m² Wohnfläche großzügig geplante Haus vermag sowohl durch die gelungene Raumeinteilung und damit äußerst praktische Nutzbarkeit wie auch mit einem wunderbar hellen und sympathischen Wohnkomfort zu überzeugen.

Der Zustand selbst kann als ordentlich instandgehalten bezeichnet werden sodass einem unkomplizierten und raschen Bezug - nach Durchführung der üblichen Verbesserungsarbeiten - nichts im Wege stehen sollte. Die besonders schöne und nach Süden hin ausgerichtete Terrasse sowie der Wintergarten laden darüber hinaus vor allem in der Übergangszeit zum Entspannen, Wohlfühlen und Relaxen ein.

Zur vielseitigen Nutzbarkeit des Objekts trägt weiters auch der ausgesprochen geräumige Vollkeller bei, welcher nicht nur typische Abstell- und Stauflächen beinhaltet, sondern eine Vielzahl anderer Möglichkeiten der Nutzung (Wohnraum, eigenes Badezimmer) bietet.

Überdies offeriert das nach Süden hin ausgerichtete Grundstück eine besonders einladende und für die verschiedensten Aktivitäten geeignete Gelegenheit zur Freizeitgestaltung.



Ende der 1990er wurde ein Badehaus mit Garagemöglichkeit (Hanglage) errichtet. Der Pool verfügt lt. Eigentümer über eine Gegenstromanlage.

Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Ölzentralheizung und feste Brennstoffe (Kachelofen).

Die fußläufige Erreichbarkeit diverser Infrastruktureinrichtungen (Schule, Straßenbahn, etc.) sowie die sehr schnelle Erreichbarkeit des Grazer Stadtgebiets sind schließlich weitere gewichtige Argumente, sich dieses Objekt einmal näher anzusehen. Der Bezug des Hauses ist jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Ich freue mich auf eine Besichtigung mit Ihnen!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|-----------------------------------|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Alleineigentum |
| Baujahr | 1976 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 12.07.2023 |
| Gültig bis | 11.07.2033 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 187,00 |
| HWB Klasse |  E |
| fGEE Wert | 1,15 |
| fGEE Klasse |  C |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 6 |
| Bäder | 2 |
| Toiletten | 3 |
| Schlafzimmer | 4 |



Terrassen

2

FLÄCHEN

Wohnfläche ca. 183 m²

Grundfläche 1.334,00 m²

Terrassenfläche ca. 30 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|-------------------------|
| Kaufpreis | 885.000,00 € inkl. USt. |
|-----------|-------------------------|

GESAMTKOSTEN

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis | 885.000,00 € inkl. USt. |
|-----------------|-------------------------|

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 1km: Volksschule Sankt Johann

< 1km: Kindergarten Mariatroster Strasse

< 1km: Neue Mittelschule Sankt Johann

Einkauf

< 1km: Bäckerei Kern - Mariatrost

< 1km: Kamaritsch Josef Gartenbau

Gaststätten

< 1km: Wienerwirt Gastwirtschaft & Restaurant

Kultur & Freizeit

< 1km: INJOY Graz

Gesundheit

< 1km: Apotheke am Rettenbach



GALERIE















LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss KG](#)

