



#0005003681

Einfach Zuhause fühlen! Einladendes Wohndomizil im Süden von Graz

8055 Graz



Kaufpreis: 575.000,00 €

Wohnfläche: 111,00 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





BESCHREIBUNG

Eine kompaktes aber ungemein heimeliges und praktisches Wohnerlebnis bietet dieses klassisch-solide Wohnhaus mit ausgezeichneter Substanz in überaus ansprechender Lage!

Nur unweit von jeglicher städtischen Infrastruktur entfernt und in wunderbar sonniger und gleichzeitig ruhiger Nebenstraße liegend, befindet sich dieses in beständiger Ziegelmassivbauweise errichtete Einfamilienhaus in dem als Wohngebiet immer beliebter werdenden Grazer Süden.

Der zweigeschossige Baukörper wurde ursprünglich in den frühen 1960er Jahren errichtet und in der Zwischenzeit mehrfach um- und ausgebaut. Eine umfassende Sanierung der baulichen Substanz wurde Ende der 1990er vorgenommen. Ab 2012 wurde überdies eine Vielzahl von weiteren Verbesserungen - wie beispielsweise Einleitung der Fernwärme, neue Terrasse mitsamt Überdachung, Carport, Neugestaltung der Außenanlagen uvm. durchgeführt.

Dementsprechend qualitäts- und geschmackvoll ausgestattet, vermag das Haus sowohl durch seine praktische und zugleich unkomplizierte Bewohnbarkeit wie auch einen wunderbar hellen und sympathischen Wohnkomfort zu überzeugen.

Zur vielseitigen Nutzbarkeit des Objektes tragen überdies auch Kellerräumlichkeiten bei, welche in teilweise beheizter Form nicht nur als zweckmäßige wie praktische Abstell- und Staumöglichkeiten, sondern zu Arbeits- oder Freizeitzwecken genutzt werden können.

Das liebevoll wie bedacht gepflegte und bepflanzte Grundstück bietet sich darüber hinaus als idealer Ort zum Genießen, „Garteln“, als vielseitige Freizeitoase oder als Rückzugsbereich, in dem das Bedürfnis nach einer Atempause vom Trubel des Alltags gestillt werden kann, an.

Ein kleines aber feines Gartenhäuschen, ein weiterer Lagerraum (auch als Garage nutzbar) und



eine massiv errichtete Einzelgarage sowie die gesamte Einfriedung des Grundstückes (mitsamt elektrischem Einfahrtstor) komplettieren schließlich dieses überaus attraktive Immobilienangebot.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1960
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Carport, Garage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	03.05.2022
Gültig bis	02.05.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	149,30
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,76
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer	2	FLÄCHEN	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 111 m ²
Balkone	1	Grundfläche	1.031,00 m ²
		Kellerfläche	ca. 50 m ²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	575.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	575.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Fressnapf

< 500m: Bellaflora

< 1km: Golf House

< 1km: Pagro

< 1km: KiK

< 1km: Spar-Zentrale Graz

Bildung

< 1km: Kindergarten Nippelgasse

< 1km: Mittelschule Puntigam



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

