



#0005003681

## Einfach Zuhause fühlen! Einladendes Wohndomizil im Süden von Graz

8055 Graz



Purchase price: 575.000,00 €

Living Area: 111,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Thomas Kormann

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Steiermark

thomas.kormann@rlbstmk.at

+43 664 313 27 90

+43 316 8036 - 2597





## DESCRIPTION

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 Freizeit Zwecken 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1960
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	Carport, Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	03.05.2022
Valid until	02.05.2032
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	149,30
HWB Class	 D
fGEE Value	1,76
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2



Bedrooms	2
Terraces	1
Balconies	1

**AREAS**

Living Area	ca. 111 sqm
Base Area	1.031,00 sqm
Cellar Area	ca. 50 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	575.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	575.000,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Shopping

< 500m: Fressnapf

< 500m: Bellaflora

< 1km: Golf House

< 1km: Pagro

< 1km: KiK

< 1km: Spar-Zentrale Graz

#### Education

< 1km: Kindergarten Nippelgasse

< 1km: Mittelschule Puntigam



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

