

**Großzügiger Familien-Traum. - 15 Minuten vor Graz! -  
Garten und herrlicher Ausblick. - Hochwertig saniert.**



**Objektnummer: 495**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8081 Pirching am Traubenberg
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	307,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,32
<b>Kaufpreis:</b>	987.770,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH

















AKTIVIT  
Real Estate Agency



AKTIVIT



AKTI





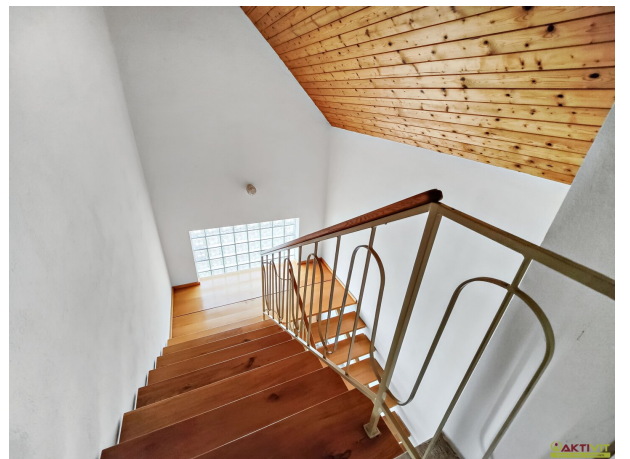
AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT





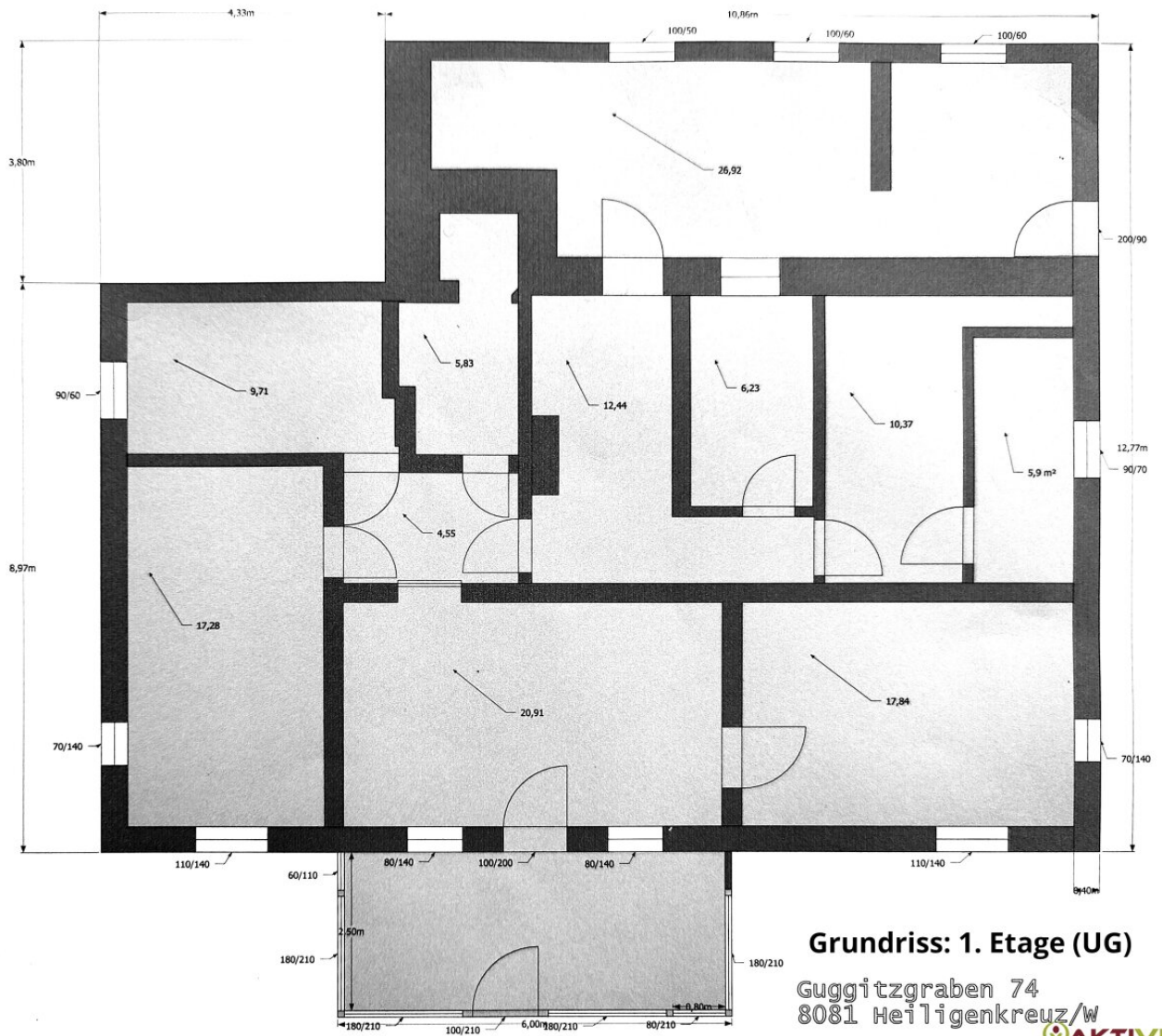








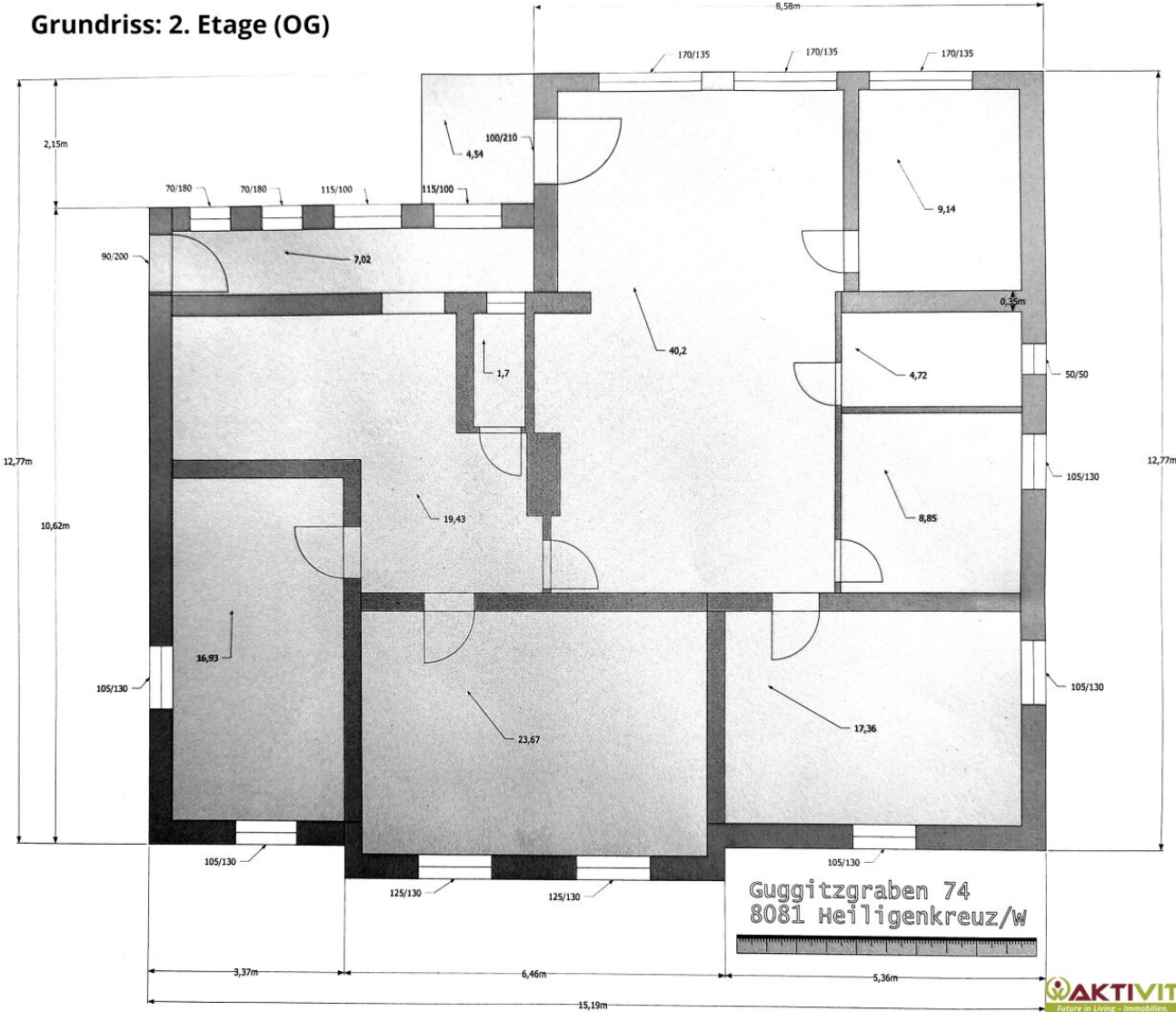




**Grundriss: 1. Etage (UG)**

Guggitzgraben 74  
8081 Heiligenkreuz/W

**Grundriss: 2. Etage (OG)**



Guggitzgraben 74  
8081 Heiligenkreuz/W



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige und hochwertig sanierte Familien-Haus befindet sich in Naturlage nahe der Marktgemeinde Heiligenkreuz.

Die Lage bietet ein herrliches Wohnumfeld mit traumhaftem Ausblick, nur ca. 15 Minuten vom Beginn der Landeshauptstadt Graz entfernt.

### ***Das Besondere an diesem Traumhaus:***

- Herrliche Ruhelage im Grünen, ca. 15 Minuten von Graz entfernt.
- Großzügiges Wohnhaus mit reichlich Platz.  
Rund 287 m<sup>2</sup> Wohn- und Keller-Nutzfläche + Rohdachboden mit großem Potential.
- Kürzlich hochwertig saniert und instandgehalten.
- Erhöhte Lage mit Süd-Ost-Ausrichtung und herrlichem Ausblick.
- Eigengrund mit ca. 1.590 m<sup>2</sup> Gesamtfläche und gepflegtem Garten.
- Viel Stau- und Lagerraum mit großen Teil-Kellerräumen und Nebengebäude.

### **DAS HAUS.**

Das Haus bietet insgesamt drei Etagen, der Zugang erfolgt straßenseitig auf Niveau des Obergeschoßes.

Durch die Hangbebauung ist das Erdgeschoß auf Höhe des Gartens im südlichen Bereich.

Die Flächen des Hauses verteilen sich wie folgt.

2. Das (untere) Erdgeschoß, mit rund 138 m<sup>2</sup> Nutzfläche inklusive der teilunterkellerten

Räume.

Ca. 56 m<sup>2</sup> (3 Zimmer) entfallen auf "Wohnflächen", die verbleibenden rund 82 m<sup>2</sup> sind "Lager- und Kellernutzflächen".

4. Das Obergeschoß, mit rund 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
6. Der "Rohdachboden" mit weiteren schätzungsweise 100 m<sup>2</sup> Fläche.
8. Ein Nebengebäude mit weiteren ca. 20 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

Insgesamt ergeben sich so rund 205 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche.

Weiters rund 82 m<sup>2</sup> "Lager- und Kellerflächen" im Erdgeschoß des Hauses.

Hinzu kommen noch schätzungsweise 100 m<sup>2</sup> Rohdachboden sowie die ca. 20 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Nebengebäude.

Die meisten "Lager- und Kellerflächen" im Erdgeschoß verfügen über Fenster mit Tageslicht.

Hier bietet sich neben reichlich Stauraum auch die Nutzung für Hobbyräume an.

Der "Rohdachboden" verfügt bereits über neuwertige Fenster und Türen zu dem Balkon, welcher ebenfalls auf dieser Etage errichtet ist.

Weiters sind die wesentlichen Anschlüsse für einen Ausbau des Dachbodens bereits vorhanden.

## **DIE AUSSTATTUNG.**

Das Haus bietet viele Highlights in der Ausstattung.

Durch die Ausrichtung mit Fernblick sowie den "wintergarten-artigen" Raum mit großen Verglasungen und neu installierter Heizung wird das Potential der Lage optimal genutzt.

Im Rahmen der der Sanierungen wurden die Badezimmer und Sanitärräume moderner ausgestattet. Im Untergeschoss wurde eine neue Küche eingebaut.

Die Parkettböden durch das gesamte Haus sind ebenfalls in gutem Zustand.

Der liebevoll angelegte und gepflegte Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen.

Dank des getrennten Nebengebäudes mit Stellfläche ist genug eigener Raum für Gartengeräte gegeben

## **DIE BAULICHKEIT UND TECHNIK.**

Das Haus wurde 1985 errichtet und seitdem laufend instandgehalten.

Zuletzt erfolgte 2015 eine große Renovierung, unter anderem mit neuen Fenstern und Vollwärmeschutz.

Der Garten und die Freiflächen sind ebenfalls äußerst gepflegt.

Die Beheizung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung und erfordert ca. 1.500 Liter Öl pro Jahr.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit rund 1.590 m<sup>2</sup> Gesamtfläche.

Abzüglich der bebauten Fläche, Einfahrt und Terrasse ergibt sich ein Garten-Anteil von schätzungsweise 1.100 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück befindet sich auf einer Erhöhung und weist eine leichte Hanglage in Richtung Süd-Osten auf.

Dadurch ergibt sich ein Niveau-Unterschied zwischen Straßen- und Garten-Seite des Hauses.

Das Haus ist Richtung Süd-Osten orientiert.

Das Grundstück ist zum Großteil als "Bauland Wohnen Allgemein (WA)" mit einer Dichte bis zu 0,4 gewidmet.

Lediglich ein kleiner Anteil von rund 50 m<sup>2</sup> hat die Widmung "Freiland".

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap