

**Großzügiges Wohnen mit Gartenidylle in Graz -  
Luxuriöses Haus mit 9 Zimmern für 850.000,00 €!**



Wetzelsdorf

**Objektnummer: 7939/2300159942**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 56,41 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Heizkosten:</b>	60,00 €
<b>USt.:</b>	28,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



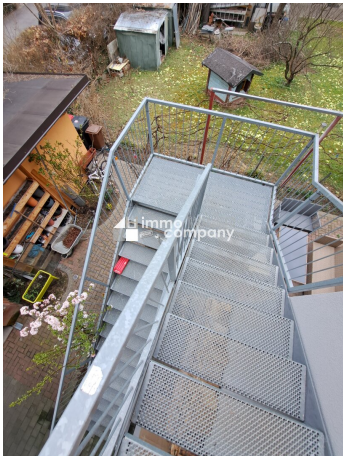
dipl. IM Josef Haas

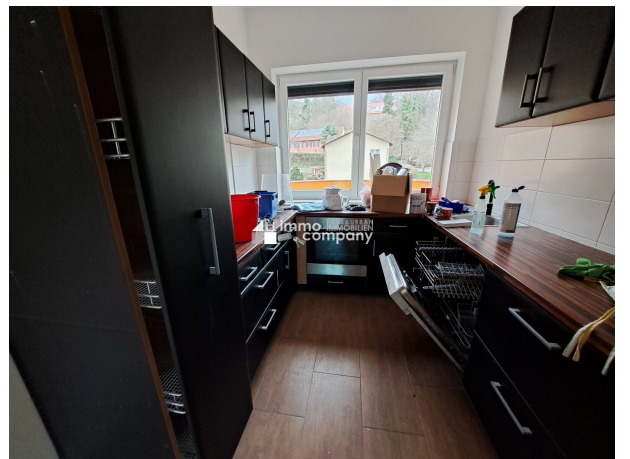
Immo  
Stein  
2752

H +43

Gerne  
Verfü











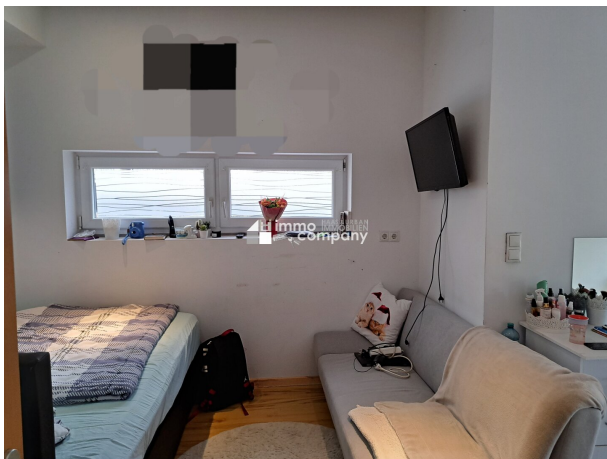




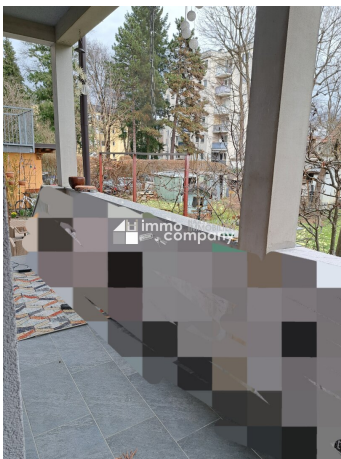






















Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem Traumhaus in Graz, Steiermark! Diese atemberaubende Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem Zuhause wünschen können. Mit 280m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt 9 Zimmern bietet dieses Haus viel Platz für Sie und Ihre Familie. Das Haus ist aufgeteilt auf 3 getrennte Wohnungen welche auch getrennt und parifiziert sein können.

Der Kaufpreis von 850.000,00 € ist angemessen für die hohe Qualität und die vielen Annehmlichkeiten, die diese Immobilie zu bieten hat.

Das Haus liegt in einer ruhigen und idyllischen Gegend von Graz und bietet einen herrlichen Fernblick. Genießen Sie die Ruhe und den Komfort dieses Wohnviertels, während Sie gleichzeitig von einer hervorragenden Verkehrsanbindung profitieren. Busse, Straßenbahnen und der Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen es Ihnen, schnell und bequem in die Innenstadt zu gelangen.

Das Haus selbst ist ein wahres Juwel. Der moderne und zugleich gemütliche Stil wird Sie begeistern. Der Eingangsbereich führt Sie in ein großzügiges Wohnzimmer mit einem beeindruckenden Kamin, der für wohlige Wärme an kalten Wintertagen sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen und die großen Fenster lassen viel Tageslicht herein.

Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die hochwertige Einbauküche bietet viel Stauraum und ist mit modernen Elektrogeräten ausgestattet. Von hier aus haben Sie auch direkten Zugang zu einem der vielen Außenbereiche des Hauses.

Der Garten, der Balkon und die Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die warmen Sommertage im Freien zu genießen und sich zu entspannen. Für zusätzliche Bequemlichkeit gibt es eine Garage und einen Stellplatz für Ihre Fahrzeuge.

Falls jemand Interesse hat, gibt Möglichkeit und Platz in Garten auch ein Pool zum machen. Eine tolle Grillstation und eine Kinderhäuschen von Holz bieten auch viele genussvolle Momente.

Das Haus verfügt über insgesamt 3 Bädern mit WCs, jedes mit hochwertigen Armaturen und Fliesen ausgestattet. Die Bäder sind lichtdurchflutet und bieten Ihnen eine entspannende Oase, um den Tag ausklingen zu lassen.

Das Haus wird möbliert verkauft!!!

Für alle, die von zu Hause aus arbeiten, gibt es ein geräumiges Büro, das Ihnen Ruhe und Privatsphäre bietet. Aber auch für Familien mit Kindern ist dieses Haus ideal. In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag brauchen, wie Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser,

Schulen und Kindergärten. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind in wenigen Minuten erreichbar.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie alles, was Sie sich von einem perfekten Zuhause wünschen können. Der großzügige Platz, die hochwertige Ausstattung, die ruhige Lage und die gute Verkehrsanbindung machen dieses Haus zu einem wahren Traumhaus. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap