

***** KAUFANBOT LIEGT VOR *** Exklusives Haus in
Graz-Puntigam: Großzügig, Modern und Bezugsfertig**



Objektnummer: 6409/412

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserwiesenweg
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	2011
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	146,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	634.000,00 €
Betriebskosten:	81,39 €
Heizkosten:	100,00 €
USt.:	44,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

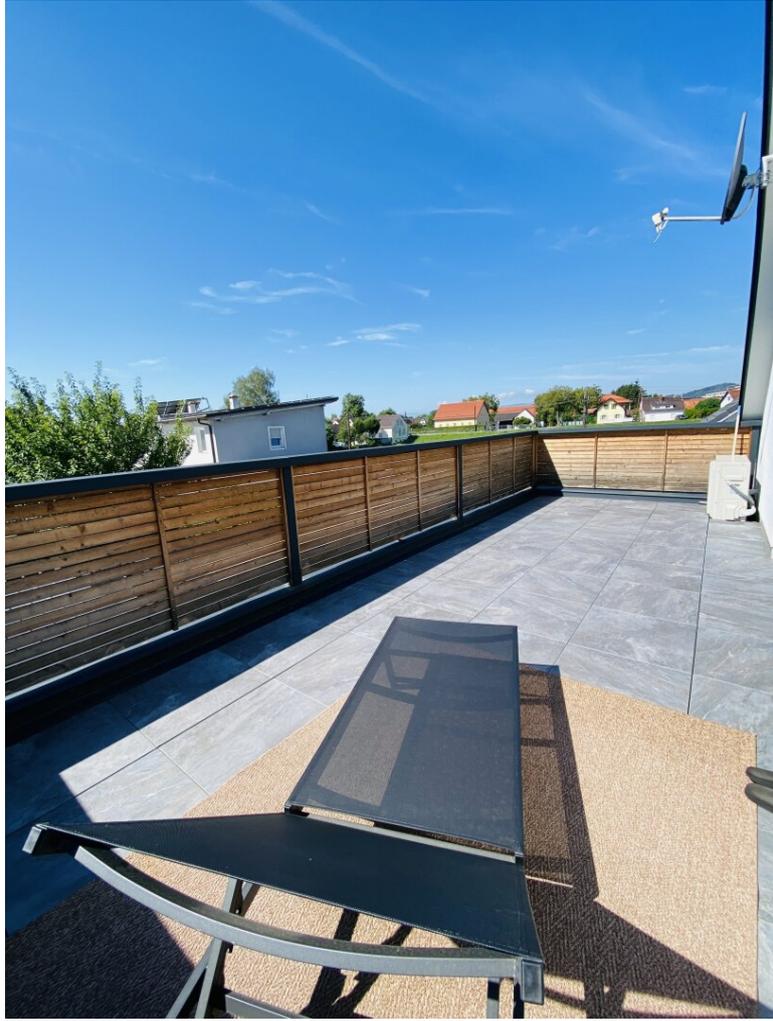
Ihr Ansprechpartner

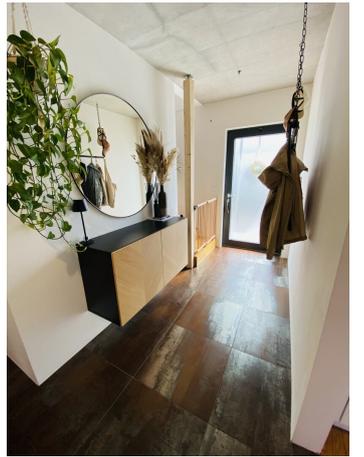


Bernd Swoboda

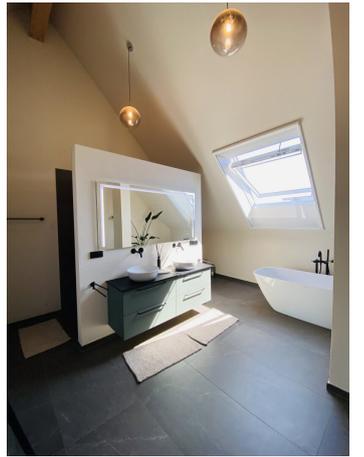
ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14















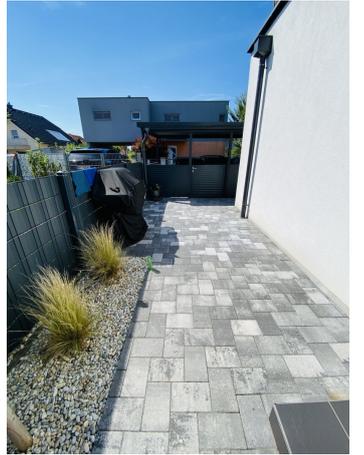


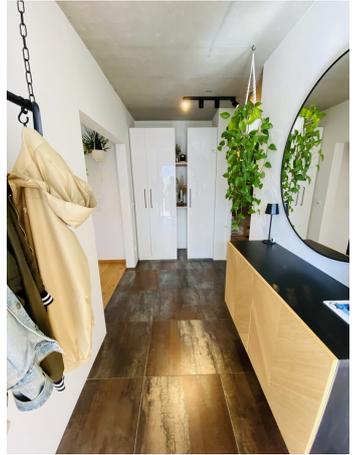
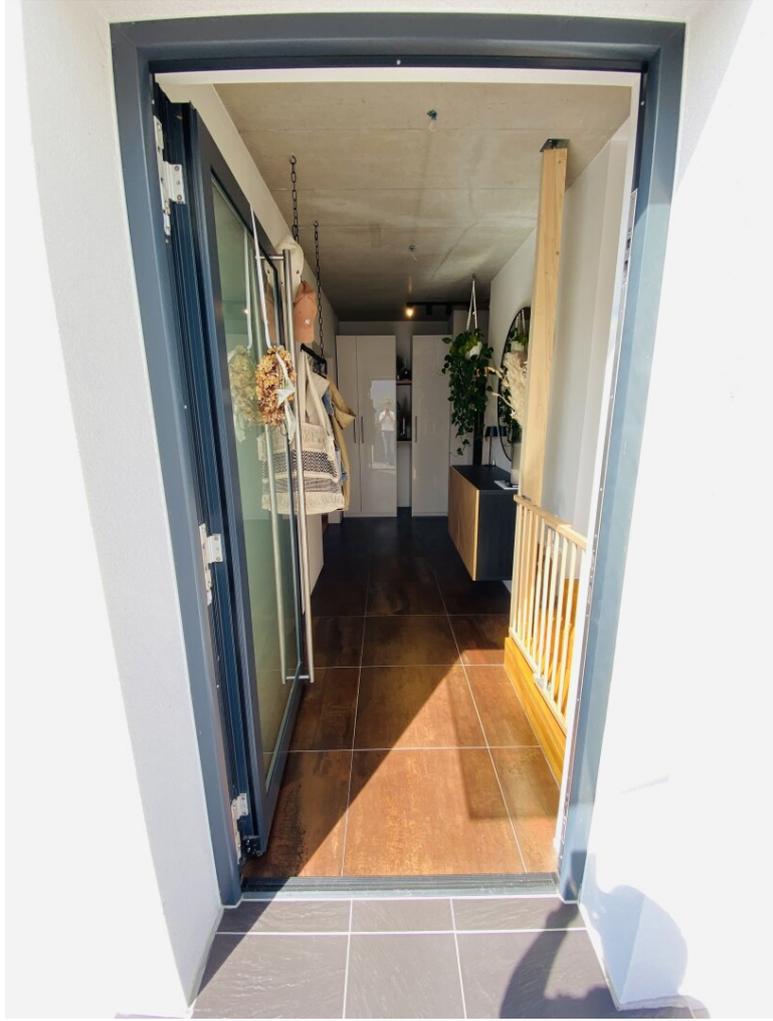




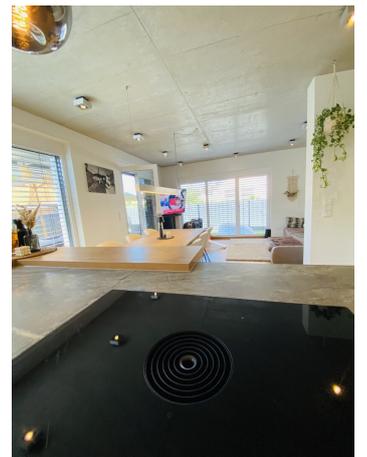
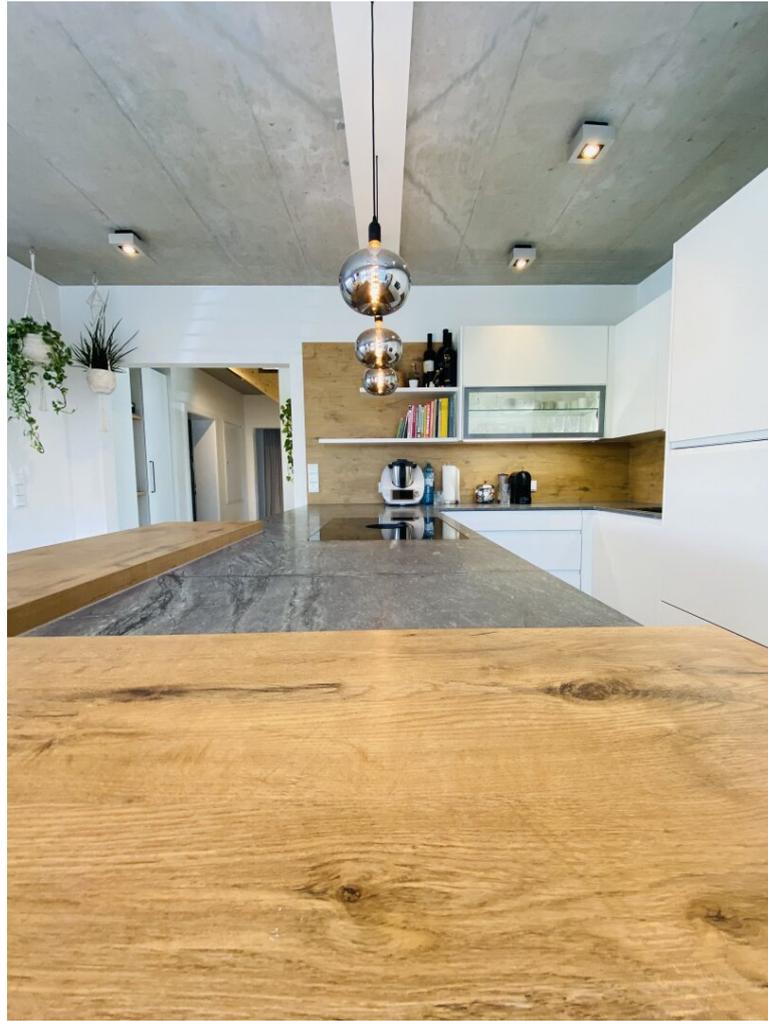






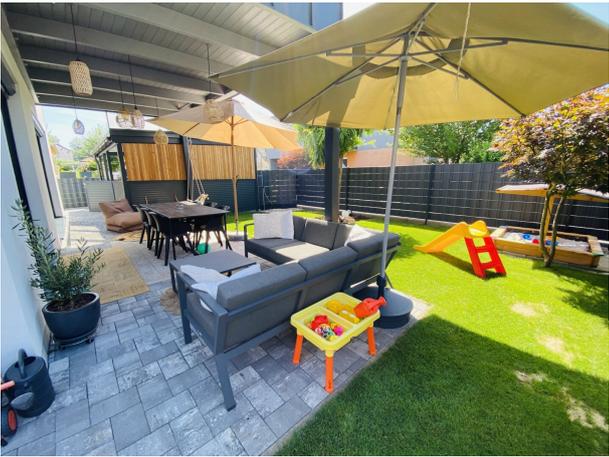










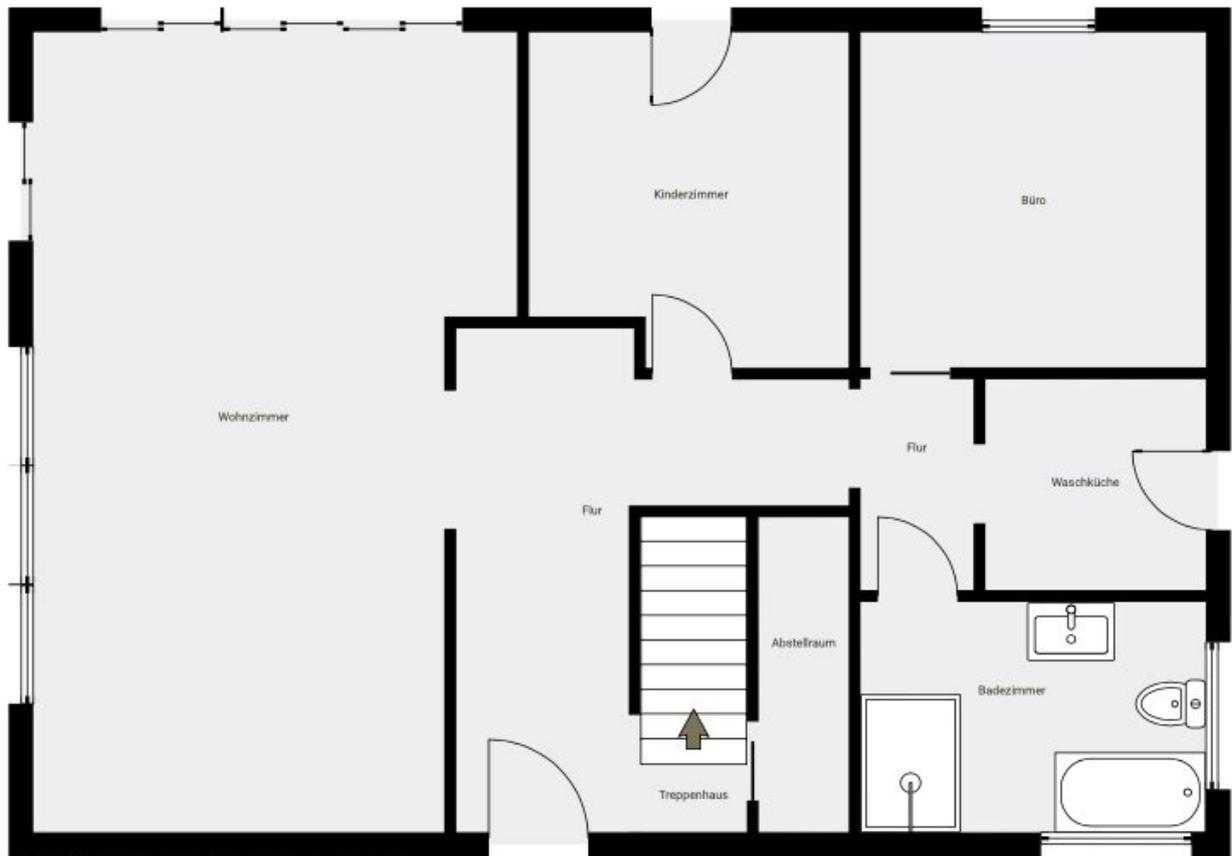






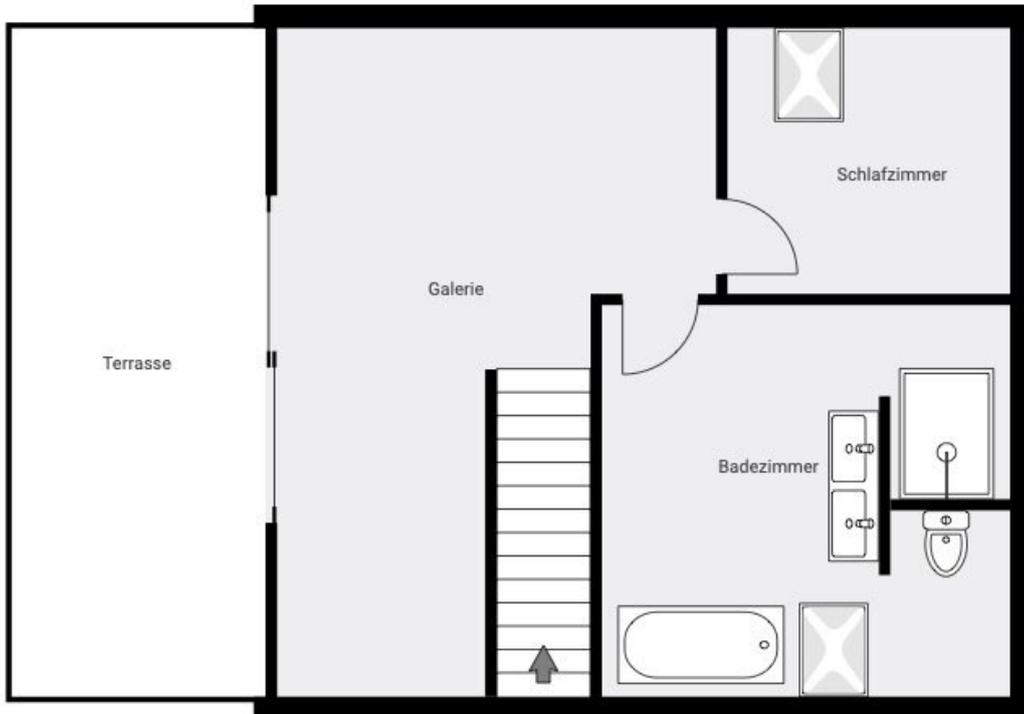


▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

Objektbeschreibung

Objektdetails:

- **Wohnfläche:** ca. 146 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 361 m²
- **Zimmeranzahl:** 4
- **Baujahr:** 2011
- **Obergeschoss-Ausbau:** 2021
- **Bäder:** 2
- **WCs:** 2
- **Parkmöglichkeiten:** Doppelcarport
- **Terrassen:** 2 (eine überdacht mit ca. 23 m², eine sonnige mit ca. 30 m²)
- **Büro/Home-Office:** Ja, im Untergeschoss
- **Betriebskosten:** Gering
- **Lage:** Ruhig
- **Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung
- **Infrastruktur:** Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen, Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- **Besonderheiten:** Hoher offener Raum, Klimaanlage im ersten Geschoss, erneuerte Fassade, Glitzerfassade im Obergeschoss, Wasserenthärtungsanlage von BWT, renovierte Küche und Wohnzimmerboden mit hochwertigen Materialien
- **Verfügbarkeit:** Nach Vereinbarung, bereit zum sofortigen Wohlfühlen

Beschreibung:

Willkommen in diesem traumhaften Einfamilienhaus in Graz-Puntigam, das Ihnen und Ihrer Familie auf ca. 146 m² Wohnfläche ein großzügiges und modernes Wohnerlebnis bietet. Das Haus befindet sich auf einem ca. 361 m² großen Grundstück und überzeugt mit einer ruhigen Lage und gleichzeitig guter Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar.

Das Haus wurde ca. im Jahr 2011 erbaut und ca. im Jahr 2021 durch einen hochwertigen Ausbau des Obergeschosses erweitert. Der Ausbau umfasst eine wunderschöne Holzstiege im edlen Design, die zu einem hohen offenen Raum im ersten Geschoss führt. Von dieser Galerie aus betreten Sie ein luxuriöses Badezimmer das keine Wünsche offen lässt. Weiters befindet sich im OG ein Schlafzimmer, das die nötige Privatsphäre bietet. Zusätzlich wurde hier eine Klimaanlage installiert, die an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Im Zuge des Zubaus wurde die komplette Fassade erneuert und das Obergeschoss sogar mit einer attraktiven Glitzerfassade versehen, die dem Haus einen besonderen Charme verleiht.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die integrierte Wasserenthärtungsanlage von BWT. Diese Anlage sorgt dafür, dass der Kalkgehalt im Wasser reduziert wird, was die Lebensdauer Ihrer Elektrogeräte verlängert und den Pflegeaufwand minimiert.

Im Jahr 2021 wurden auch im Erdgeschoss die Küche und der Boden im Wohnzimmer und Schlafzimmer (Eichenparkett) vollständig erneuert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die moderne Küche ist ein Highlight des Hauses und verfügt über hochwertige Geräte, einschließlich eines Weinkühlschranks, der für Genießer keine Wünsche offen lässt. Der neue Boden im Wohnzimmer trägt zu einer eleganten und gemütlichen Atmosphäre bei.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein hoher, offener Raum, der eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre schafft. Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige Küche mit Essbereich auf ca. 35,4 m², die zum Verweilen und gemeinsamen Kochen einlädt. Angrenzend befindet sich ein gemütliches Wohnzimmer mit ca. 11 m². Zwei Schlafzimmer (8,7 m² und 9,2 m²) bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.

Besonders hervorzuheben sind die zwei modernen Badezimmer (ca. 20,9 m² und 7,3 m²), die mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet sind, sowie die zwei separaten WCs. Der Flur (ca. 10,6 m²) und die Treppe (ca. 3 m²) sind ebenfalls großzügig gestaltet und bieten zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss befindet sich zudem ein Büro oder zusätzliches Zimmer, das perfekt für Home-Office-Aktivitäten geeignet ist.

Ein besonderes Highlight des Hauses sind die beiden Terrassen. Eine Terrasse ist überdacht und bietet mit ca. 23 m² eine perfekte Möglichkeit, auch bei schlechtem Wetter draußen zu sitzen. Die zweite Terrasse im Obergeschoss ist sonnig und großzügig gestaltet mit ca. 30 m², ideal für Sonnenanbeter und gesellige Abende im Freien.

Der Garten ist komplett eingezäunt und bietet mit einer gepflasterten Terrasse und einer schönen Wiese rundherum viel Platz zum Spielen und Entspannen. Hier können Sie ungestört die Natur genießen und gemütliche Grillabende verbringen.

Das Doppelcarport bietet ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, wodurch das Angebot perfekt abgerundet wird. Trotz der geringen Betriebskosten müssen Sie auf keinerlei Komfort verzichten.

Dieses Einfamilienhaus ist nach Vereinbarung verfügbar und bereit, Sie und Ihre Familie sofort willkommen zu heißen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses wunderschöne Einfamilienhaus in Graz-Puntigam. Hier finden Sie und Ihre Familie das perfekte Zuhause!

Hinweis: Alle Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Einen kompletten 360-Grad-Rundgang des Objektes finden Sie unter **www.immo-treuhand.at**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <4.250m
Höhere Schule <4.750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.250m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap