

***TOPLAGE* Eigenheim mit vielseitigen
Nutzungsmöglichkeiten und großem Garten**



Objektnummer: 3820

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 95,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	895.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

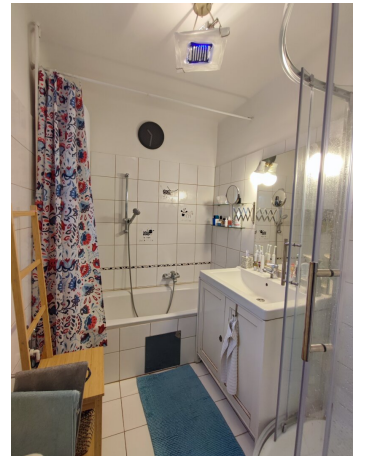
Ihr Ansprechpartner

Kevin Zettelbauer

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH
Buchenweg 4
8101 Gratkorn

T +43 660 9345147

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Erdgeschoss

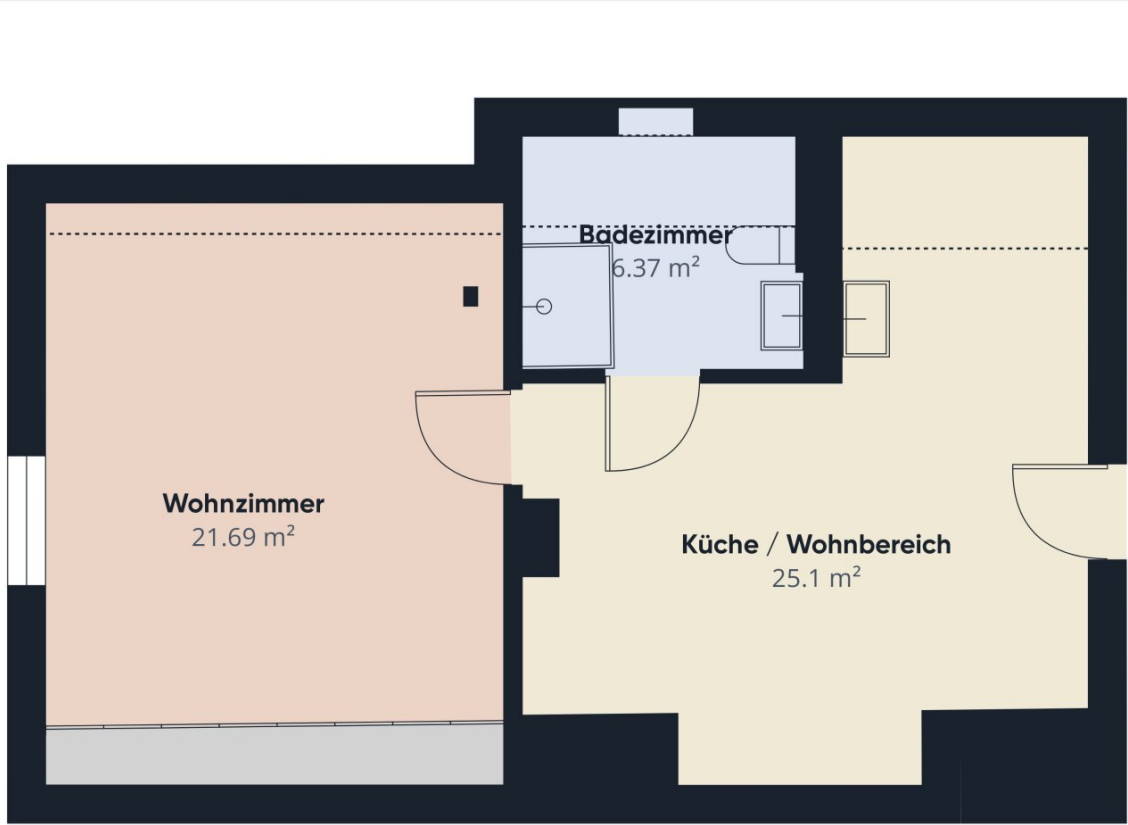
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
75.62 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360



Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
 55,64 m²
Reduzierte Kopffreiheit
 6,18 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
 ----- Unter 1,5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
 Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Im wunderschönen und beliebten Bezirk Waltendorf befindet sich dieses **131 m² große Ein-/Zweifamilienhaus** auf einem rund **1064m² großem ebenem Grundstück** in **absoluter Ruhelage**.

Die Aufteilung der Immobilie sieht wie folgt aus:

ERDGESCHOSS

- Vorraum
- helle Küche mit kleiner Essecke
- Wohnzimmer mit Essbereich, **Schwedenofen** und Zugang auf die **26 m² große Terrasse** mit Markise
- zwei ca. 15 m² große Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

DACHGESCHOSS ca. 55 m²

- Wohnküche
- ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss
- ein weiteres Zimmer

Durch die **getrennten Eingänge** kann dieses Wohnhaus nicht nur als Einfamilienhaus sondern auch als **Zweifamilienhaus** sehr gut genutzt werden. Das ausgebauten Obergeschoss verfügt über ein weiteres Badezimmer und eine Küchenzeile. Weiters könnte das Objekt auch sehr gut als **getrennter Wohn- und Arbeitsbereich** genutzt werden.

Zudem gehört zu der Immobilie ein **sehr gepflegt Garten**, welcher durch die **absolute Ruhelage** perfekt zum Entspannen geeignet ist.

Geheizt wird das Wohnhaus zentral mit einer **Gastherme**. Zusätzlich gibt es im Wohnzimmer die Möglichkeit mit einem **Schwedenofen** zu heizen.

Vor dem Haus befinden sich **zwei Stellplätze**.

Zu den **Highlights** des Hauses zählen:

- absolute Ruhelage in der begehrtesten Gegend von Graz
- Schwedenofen
- zwei Badezimmer mit Badewanne
- zwei Küchen
- separate Eingänge im EG und OG
- vielseitige Nutzungsmöglichkeit
- 26 m² große Terrasse
- gepflegter wunderschöner Garten
- zwei Stellplätze direkt vor dem Haus

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap