

**Modernes Einfamilienhaus mit Designer-Einrichtung,  
Garten & Doppelgarage in bester Lage von Graz!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 311**

**Eine Immobilie von mehrWERT Projektierungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	265,48 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	21,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,82 €
<b>Heizkosten:</b>	182,10 €
<b>USt.:</b>	42,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

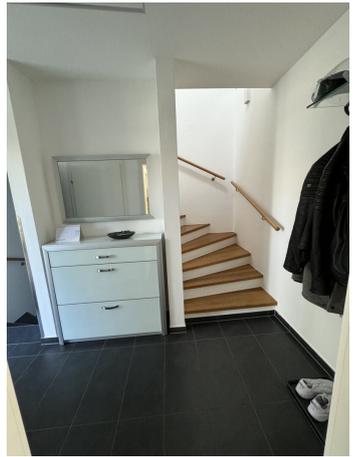
**Christian Buchegger**

mehrWERT Projektierungs GmbH  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 10  
8042 Graz

T +43 69910033608





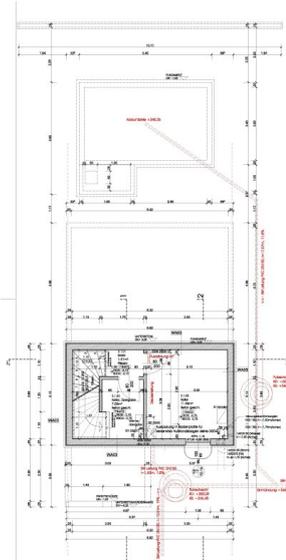




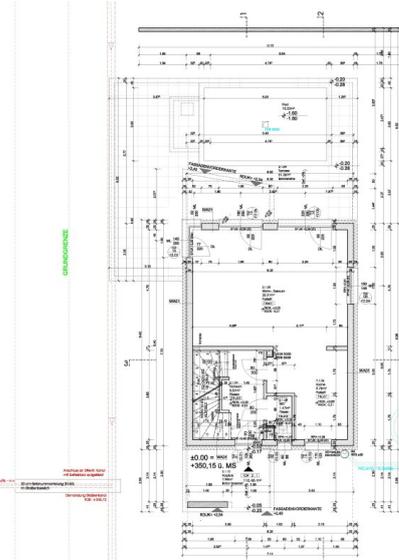




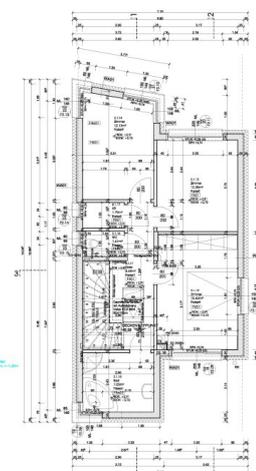




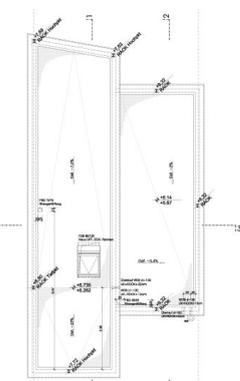
KELLERGESCHOSS



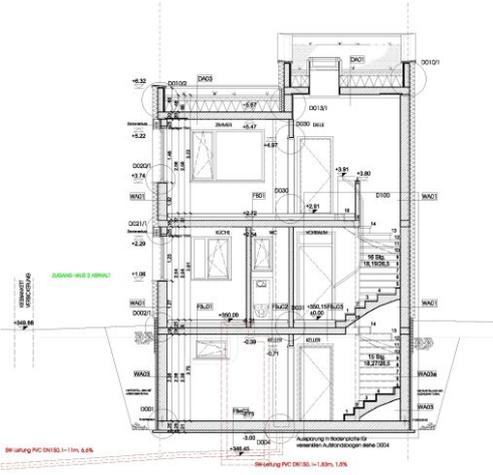
ERDGESCHOSS



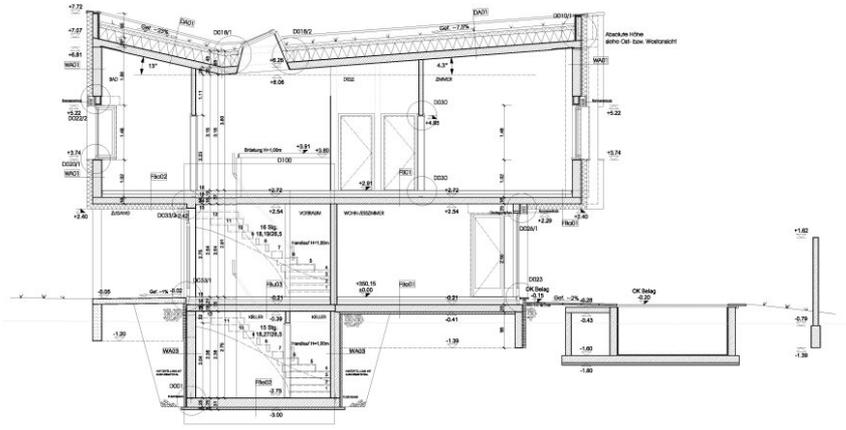
OBERGESCHOSS



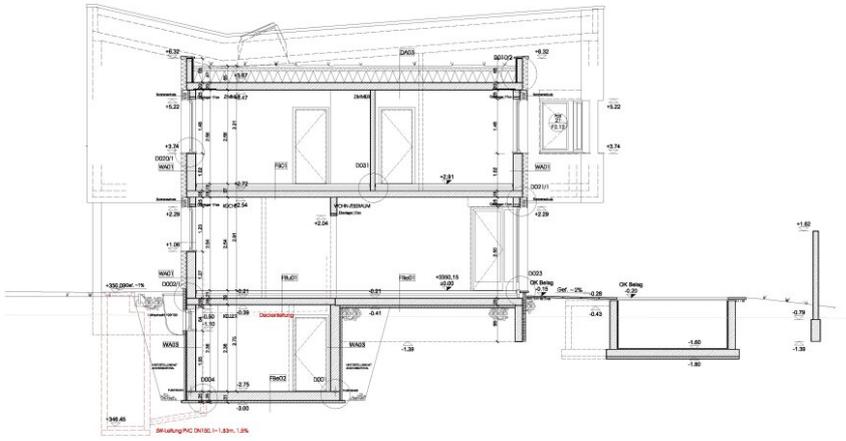
DACHDRAUFSICHT



SCHNITT 3-3



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf kommt ein wunderschönes, topgepflegtes Haus, teilmöbliert mit Designer-Möbeln, bereit zum sofortigen Einzug.**

Seitlich vom Haus befindet sich ein Carport für zwei Fahrzeuge von dem man vom Wetter geschützt zum Hauseingang oder auch gleich direkt auf die Terrasse / Garten gelangt.

Vom hellen, großzügigen Vorraum erschliesst sich der Wohn-Ess-Küchenbereich sowie das helle Stiegenhaus mit Massivholzaufritten. Man gelangt einseits in den Keller als auch in das 1. Obergeschoss.

Im Obergeschoss befindet sich zentral von einem Vorraum aus ein Arbeitszimmer, ein weiteres Zimmer und ein helles Badezimmer mit Dusche, Whirlpool, WC sowie einem Schrankraum und Schlafzimmer.

Im Erdgeschoss gelangt man vom großzügigen Wohn-Ess-Küchenbereich über eine Schiebetür auf eine äußerst großzügig Terrasse die sanft in den Gartenbereich übergeht.

Die Terrasse ist von einer Markisse / bzw. von einer festen Überdachung überdeckt. Die Bepflanzung bietet einen perfekten Sichtschutz.

Das Haus wird über die Fernwärme und eine Fussbodenheizung mit Wärme versorgt.

### **Flächenaufstellung:**

- **Kellergeschoss**

- Keller Übergabe ca. 7,65m<sup>2</sup>
- Keller ca. 1,68m<sup>2</sup>
- Keller ca. 12,05m<sup>2</sup>

- **Erdgeschoss**

- Vorraum ca. 5,87m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,03m<sup>2</sup>
- Küche ca. 9,85m<sup>2</sup>
- Wohn-Essraum ca. 29,89m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 66,28m<sup>2</sup>

- **Obergeschoss**

- Bad ca. 6,90m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,97m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,85m<sup>2</sup>
- SR ca. 3,77m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,13m<sup>2</sup>
- Galerie ca. 8,49m<sup>2</sup>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap