

# **PREMIUM-Landhaus auf riesen Grundstück in bester Lage von Graz/Weinitzen**



**Objektnummer: 7879/179**

**Eine Immobilie von Sueno Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Weinitzen
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	239,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	3.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

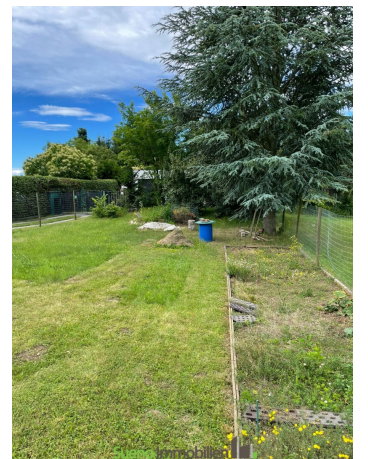
## Ihr Ansprechpartner



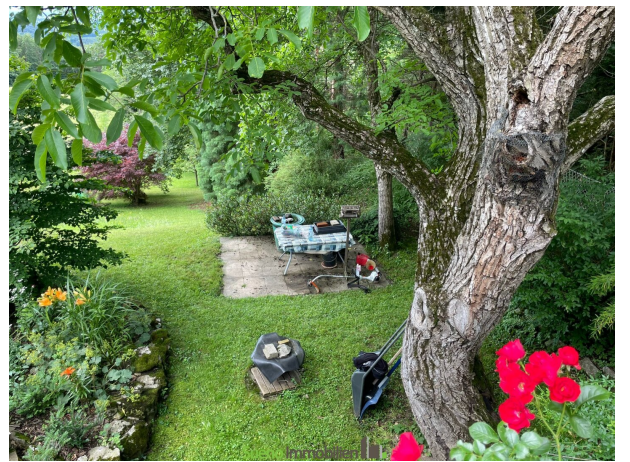
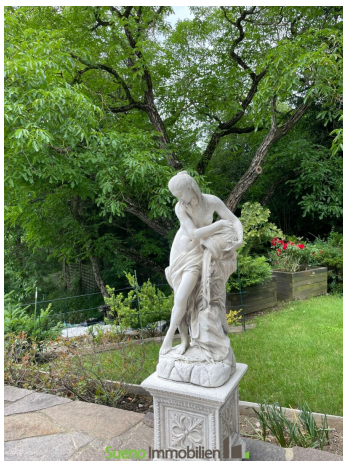
**Michael Mauß**

Sueno Immobilien GmbH  
Keplerstraße 4  
4560 Kirchdorf an der Krems









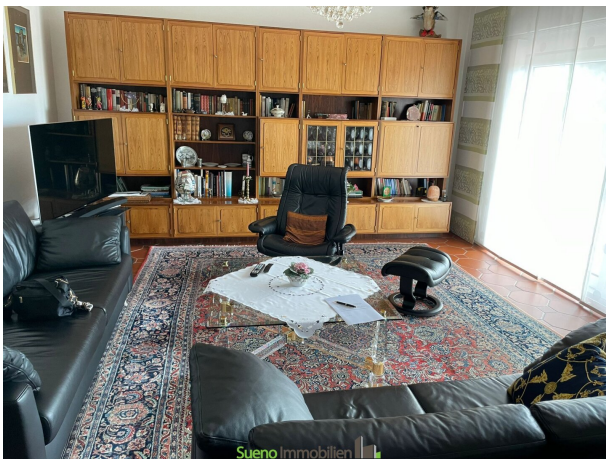


















**500 Euro in BAR**  
für Tippgeber zu  
Immobilienverkauf

A photograph of two men in dark suits and white shirts, both wearing glasses. They are standing side-by-side and holding a large, oversized 500 Euro banknote. The banknote is purple and white, with the number '500' prominently displayed. The text '500 Euro in BAR für Tippgeber zu Immobilienverkauf' is written above them. The text 'Sueno Immobilien' is visible in the bottom right corner.



## Objektbeschreibung

**PREMIUM-Lage in Graz/Weinitzen in toller Ruhelage mit traumhaftem Aussicht auf den Schlossberg und Kalvarienberg!**

**Bitte folgen Sie der Anfragestrecke der SUENO-Website für Download Expose - vielen Dank!**

**Ausführliches Bildmaterial auch vom Innenbereich der Immobilie samt Planmaterial steht für Sie im Expose zur Verfügung.**

Die Key-Facts dieser schönen Immobilie in Kürze:

- Ca. 240m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 50m<sup>2</sup> Terrasse
- Grundstück ca. 3700m<sup>2</sup>
- Ausreichend Stellplätze vorhanden
- Direkter Zugang von Garage in das Haus
- 5 (Schlaf-/Büro) Räume im OG vorhanden
- Haus wurde laufend renoviert und am aktuellen Stand gehalten
- Parkähnliches Grundstück
- Ruheoase mit schattigen Chill-Zonen
- Garten sowie Terrasse größtenteils blickgeschützt
- Gartenhütte mit Geräten und Gartenmöbel



- Exzellente Verkehrsanbindung an Graz-Nord und Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe
- Golfplatz nur wenige Minuten entfernt
- Schulen, Kindergarten, Apotheke, Ärzte unmittelbar vor Ort.
- Und viele weitere Pluspunkte mehr...

**Das große Raumangebot und die wunderbare Lage dieser Immobilie sind einmalig! EIN BLICK SAGT MEHR ALS 1000 WORTE!**

**Wir freuen uns auf ein Gespräch mit Ihnen!**

**SUENO Immobilien... wir erfüllen Wohnträume! [www.sueno.at](http://www.sueno.at)**

Ansprechperson: Michael Mauß - [michael.mauss@sueno.at](mailto:michael.mauss@sueno.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 <2.000m  
 Apotheke <3.500m  
 Klinik <4.500m  
 Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m



Kindergarten <2.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <7.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap