

**EIN- oder ZWEIFAMILIENHAUS in ABSOLUTER RUHE- und  
GRÜNLAGE++ UNMITTELBARER NÄHE LKH GRAZ++  
FINANZIERUNGSBERATUNG++**



**Objektnummer: 275962**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peter Rosseggerstrasse
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Hart bei Graz
Baujahr:	66
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	280,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.382,00 m <sup>2</sup>
Keller:	130,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	670.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Großschädl**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a

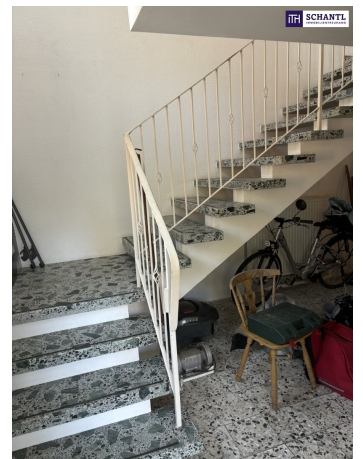














Sie wollen Ihre Immobilie **VERKAUFEN?**  
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

**OFFICE WIEN**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T +43 664 307 00 09  
M office@schantl-ith.at

**OFFICE GRAZ**

Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz  
T +43 664 541 10 47  
M office@schantl-ith.at



Qualitätssiegel



Top Fotos



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und Häuservideos



Infrastrukturbericht

FOLGEN SIE UNS AUF   

[WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)



## Objektbeschreibung

**Willkommen im Paradies für Familien und Naturliebhaber! Dieses traumhaft gelegene Einfamilienhaus in Hart bei Graz, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Graz, bietet Ihnen alles, was Sie für ein glückliches und komfortables Leben brauchen.**

Die **großzügige 130m<sup>2</sup>** Fläche und 4 Zimmer bieten ausreichend Platz für Sie und Ihre Lieben. Zusätzlich bietet sich der offene, bewohnbare **EG-Bereich mit ca. 80 m<sup>2</sup>** als Zweifamilienhaus, mit getrennten Eingängen, an. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Geborgenheit und Gemütlichkeit umhüllt.

Das Haus ist äußerst gepflegt und strahlt eine warme Atmosphäre aus. Der perfekte Ort, um den stressigen Alltag hinter sich zu lassen und zur Ruhe zu kommen.

Die Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet einen atemberaubenden Grünblick.

Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und neue Energie tanken.

**Die 4 Garagen** bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und auch für zusätzlichen Stauraum ist gesorgt. Gebaut wurde das Haus mit 50iger Ziegelmassiv.

### FACTS:

- GFL 1.586 m<sup>2</sup>

- bebaute Fläche lt. GBA 204 m<sup>2</sup>
- BJ 1969
- Nettowohnfläche ca. 130 m<sup>2</sup>
- bewohnbarer Keller ca. 80 m<sup>2</sup>
- **Generalsanierung 2010**
- **BREFA DACH mit beschichteten Dachrinnen erneuert 2010**
- **Holzfenster 2 fach mit Insektenschutz**
- **1 Garage, Carport für 3 Fahrzeuge**
- Geräteschuppen und Gartenhäuschen vorhanden
- **Eigener Brunnen**
- die Liegenschaft ist geräumt
- Leichte Sanierungsarbeiten innen für die individuellen Wohn-Wünsche
- Großer schöner GARTEN.
- **ABSOLUTE GRÜN- und RUHELAGE**
- **KURZE WEGE ins LKH und INNENSTADT**

- Ölheizung mit einen 9000 Liter Tank
- **Loggia mit ca. 20 m<sup>2</sup>**
- **Glasfaseranbindung**

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Gerne zeige ich Ihnen dieses Haus persönlich.

<http://www.schantl-ith.at>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m

Kindergarten <2.000m

Universität <2.250m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.250m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap