

**Exklusives Reihenhaus mit Wohlfühlcharakter – Ihr Traumzuhaus in der Nähe der Shopping City Seiersberg**



**Objektnummer: 8374/100**  
**Eine Immobilie von immotektur e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

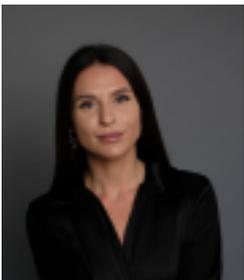
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8054 Graz
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	170,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	149,51 €
<b>USt.:</b>	18,05 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. €20.000,- für 2 Stellplätze (Carport + freier PP) Heizkosten rd. €203/Monat

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









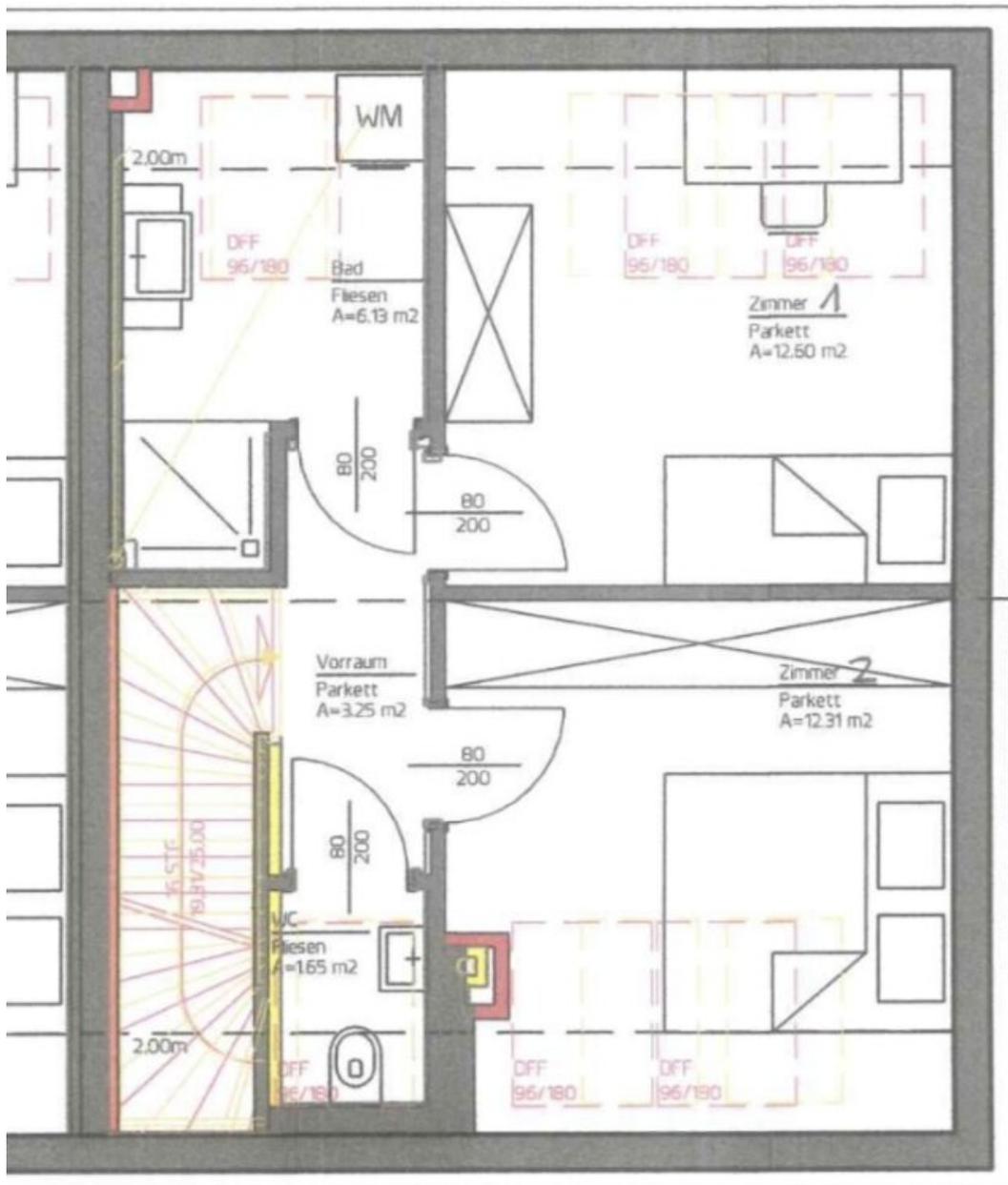












## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Eckreihenhaus aus dem Jahr 2019 vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein äußerst durchdachtes Raumkonzept. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> und einer großzügigen, atemberaubenden Terrasse von rund 43 m<sup>2</sup>, bietet dieses Zuhause sowohl im Innen- als auch im Außenbereich ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Die teilüberdachte Terrasse garantiert, dass Sie auch an regnerischen Tagen den herrlichen Ausblick und Fernblick genießen können.

Über eine betonierte Stiege gelangen Sie zum wunderschönen Eigengarten mit ca. 170 m<sup>2</sup>, der Ihnen viel Raum für persönliche Entfaltung und Freizeitgestaltung bietet.

**Ausstattung:** Das Reihenhaus-ähnliche Zuhause beeindruckt mit einer hochmodernen, energieeffizienten Ausstattung. Eine Luftwärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wohlfühltemperatur, während die Klimaanlage im Wohnraum sowie im oberen Geschoss für ein ideales Raumklima sorgen. Der Sonnenschutz wird elektrisch gesteuert und kann bequem per Schalter bzw. Fernbedienung bedient werden.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Edle Eichenparkettböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre, während eine hochwertige Marken-Einbauküche mit erstklassigen Geräten und exklusive Einbaumöbel den Wohnkomfort auf höchstem Niveau garantieren. Ein besonderes Highlight ist das exklusive Glasgeländer, maßgefertigt vom Tischler, das dem Treppenbereich eine stilvolle Note verleiht.

**Raumaufteilung:** Das Erdgeschoss ist der zentrale Lebensbereich des Hauses. Hier treffen Sie auf einen offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum, der mit viel Glasfläche den Innenraum harmonisch mit der Terrasse und dem Außenraum verbindet. Der perfekte Ort, um Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen, Grillabende zu feiern oder einfach nur die Ruhe zu einem guten Buch genießen.

Im oberen Geschoss finden sich zwei helle Schlafzimmer, die genügend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Das angrenzende Badezimmer mit Fenster sorgt für angenehme Belüftung und Helligkeit. Ein separates WC vervollständigt das Obergeschoss und rundet das Raumkonzept perfekt ab.

**Außenbereich:** Neben der großzügigen Terrasse und dem eigenen Garten steht Ihnen ein freier Stellplatz sowie ein Carport zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein Kellerersatzraum zur

Immobilie, der Ihnen zusätzlichen Stauraum bietet.

**Lage:** Das Zuhause befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Waldrand-Lage in Riederhof, nur ca. 6 km von Graz entfernt. Dank der ruhigen Atmosphäre bietet das Zuhause einen idealen Rückzugsort vom hektischen Alltagsleben, während das Grazer Stadtzentrum in nur etwa 20-25 Minuten erreichbar ist. Das Einkaufszentrum Shopping City Seiersberg ist nur 6 km entfernt und bietet alles, was das Herz begehrt. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 400 m entfernt, was für eine perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgt. Nur wenige Minuten vom Wohnhaus entfernt befindet sich außerdem ein Fallschirmspringerclub, und auch Tennisfreunde finden in unmittelbarer Nähe einen Tennisplatz.

**Fazit:** Dieses Reihenhaus bzw. die Maisonette ist ideal für all jene, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Wer Ruhe, hohe Lebensqualität und eine exquisite Ausstattung schätzt, wird in diesem Zuhause glücklich werden. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

**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://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://nuic-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.000m  
Polizei <4.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap