

**EINFAMILIENHAUS mit GARTEN in der ruhigen  
AUWALDGASSE! Platz für die Ganze Familie!  
3D-RUNDGANG!**



**Objektnummer: 277775**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auwaldgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	196,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	32,78 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 94,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nikolaus Kronabitter**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorferstraße 71a













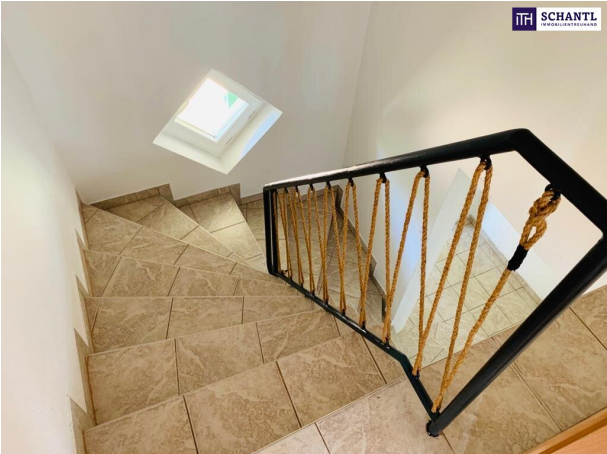


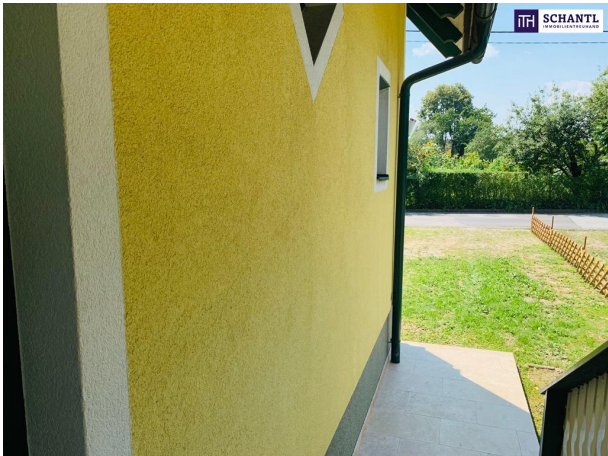
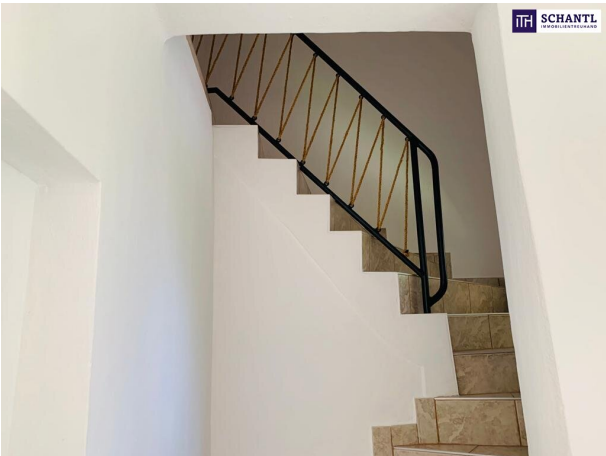




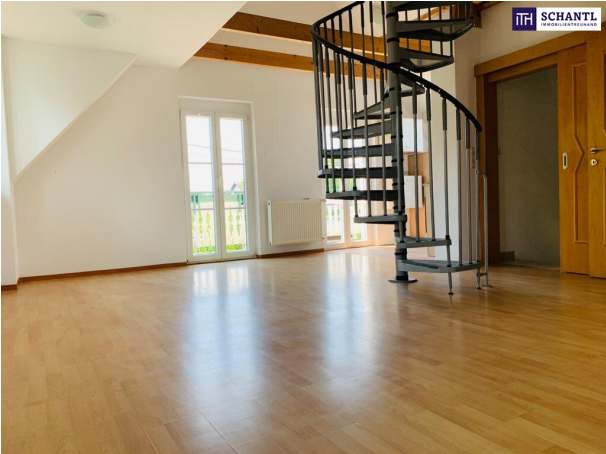














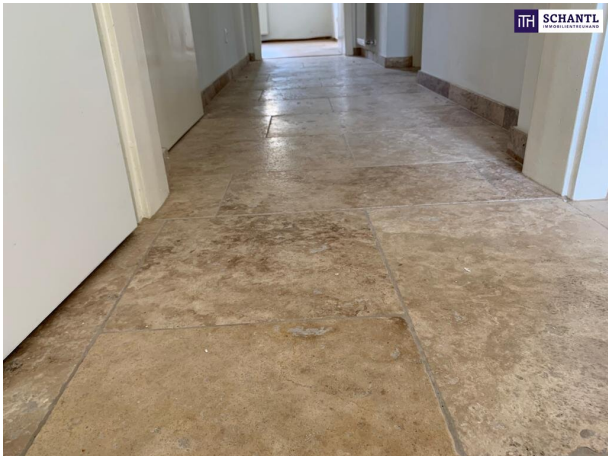






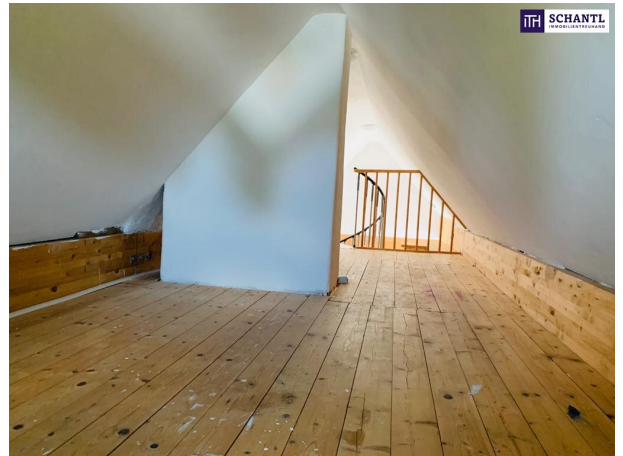
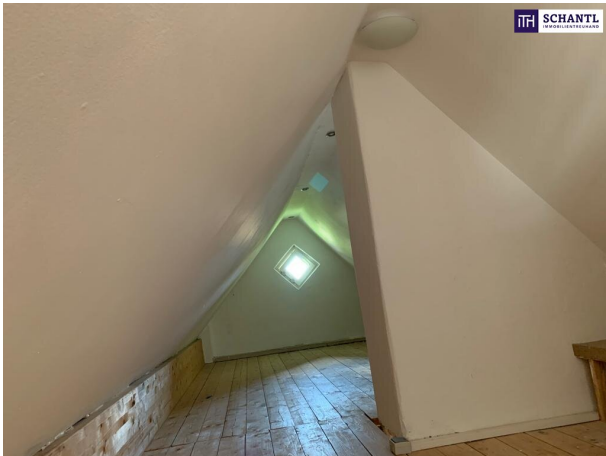






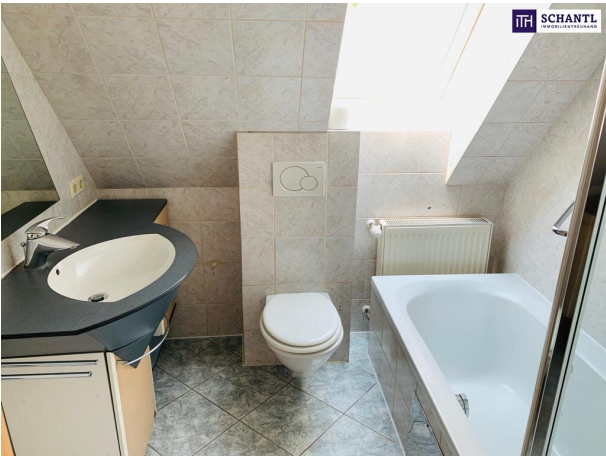




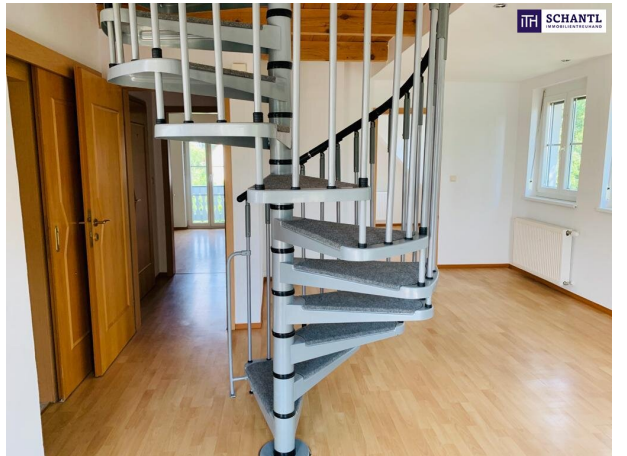












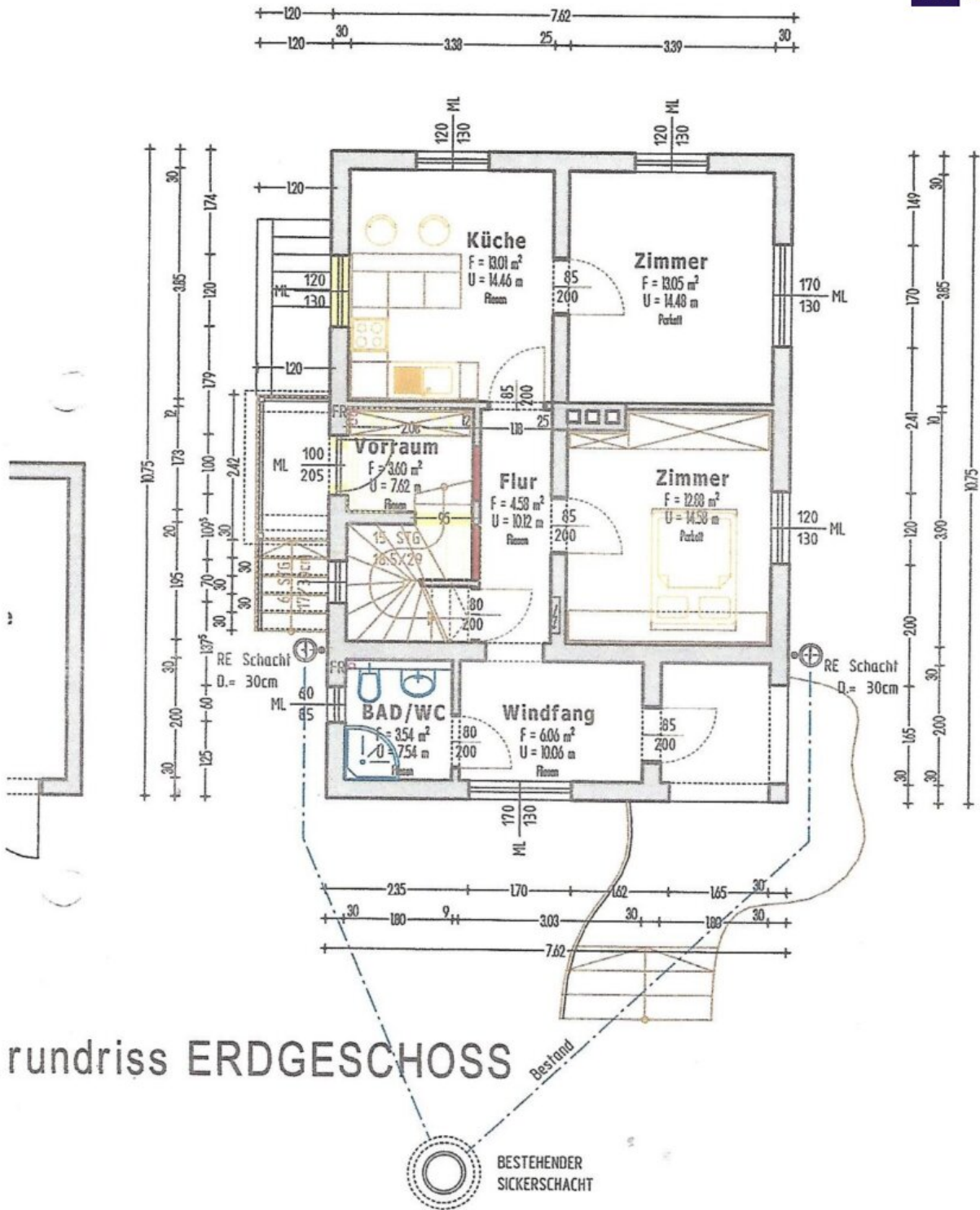


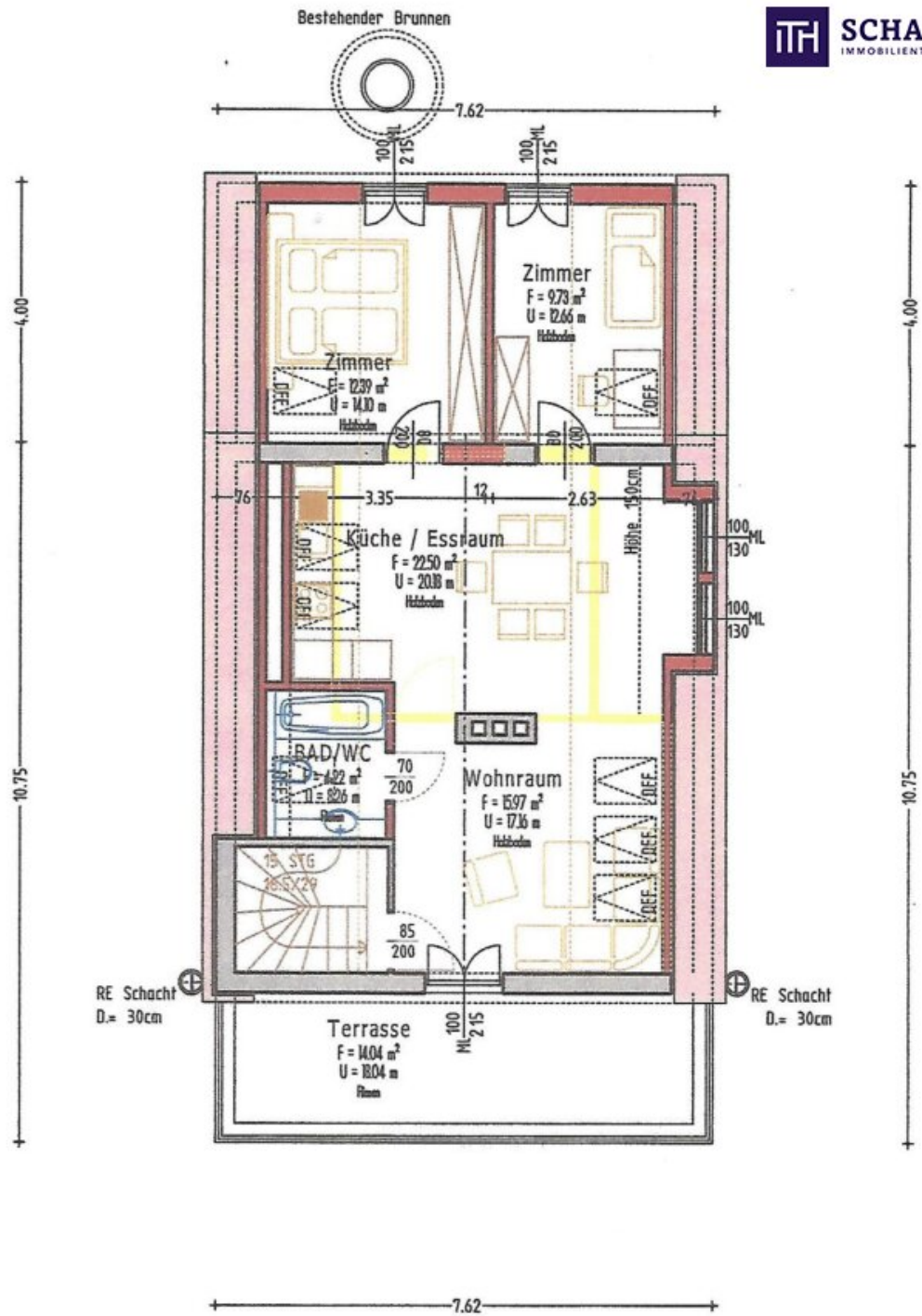




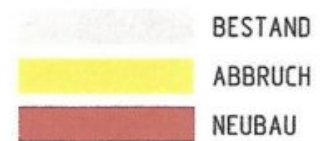






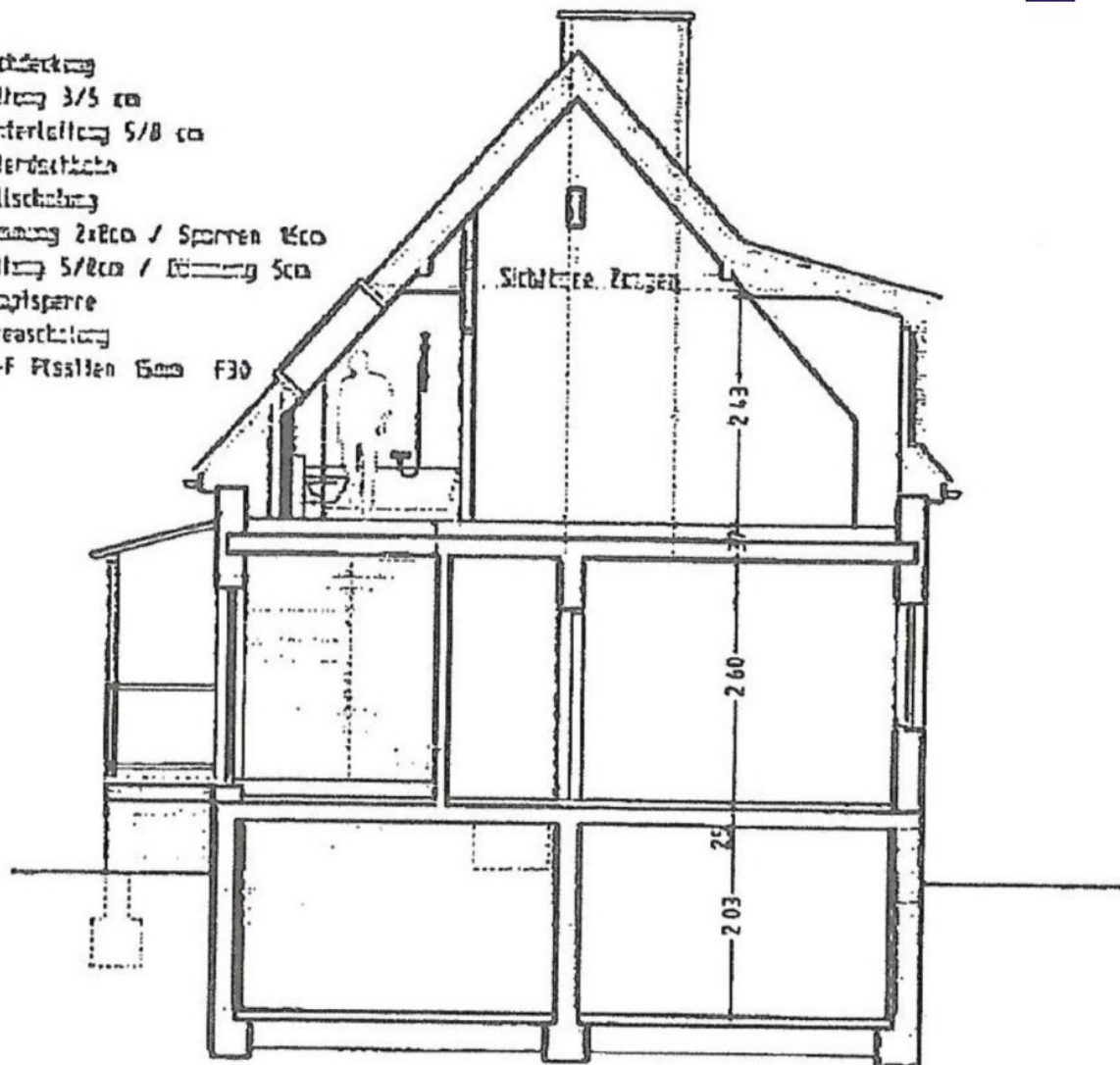


Grundriss DACHGESCHOSS





Dachdeckung  
 Lattung 3/5 cm  
 Kenterlattung 5/8 cm  
 Untersichtbohle  
 Vollschublatte  
 Dämmung 2x8cm / Sparren 18cm  
 Lattung 5/8cm / Dämmung 5cm  
 Hauptsparre  
 Strebschelle  
 GK-F Pfosten 6cm F30



Schnitt A-A





## Objektbeschreibung

### **EINFAMILIENHAUS mit GARTEN in der ruhigen AUWALDGASSE! Platz für die Ganze Familie! 3D-RUNDGANG!**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus begeistert durch seinen hervorragenden baulichen Zustand, eine moderne Ausstattung und ein großzügiges Grundstück von 850 m<sup>2</sup>. Dank laufender Sanierungen – einschließlich Dach, Fenster und Elektrik – sowie einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, die auch die Warmwasseraufbereitung übernimmt, entspricht die Immobilie höchsten Standards.

Das Haus bietet zwei separate Wohneinheiten mit insgesamt **ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem zusätzlich **ausgebauten Keller**. Es eignet sich perfekt für Familien, die viel Platz benötigen, oder als Mehrgenerationenhaus, da jede Einheit über eigene Bäder und Küchen verfügt. Mit **3 separaten Eingängen** (für das Erdgeschoss, das Obergeschoss und den Keller) sowie **3 Stromzählern** lässt sich jede Einheit eigenständig abrechnen – eine ideale Lösung auch für Vermietungszwecke.

**3D-Rundgang: <https://my.matterport.com/show/?m=ATQjXr8fxz7>**

#### **Facts:**

- **Hochwertige Materialien:** Edler Travertin in den Eingangsbereichen und im Erdgeschoss sowie Holzböden sorgen für ein stilvolles und wohnliches Ambiente.
- **Moderne Ausstattung:** Elektrik und Zählerkästen wurden komplett erneuert, das gesamte Haus ist mit Rollos und Fliegengittern ausgestattet.
- **Außenbereich:** Der wunderschöne Garten mit einem Tiefenbrunnen lädt zum Entspannen ein. Ein neu errichtetes **Carport für zwei PKW** rundet das Angebot ab.
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 5 Zimmer
- Grundstück: 850 m<sup>2</sup>

- Vollunterkellerung mit separatem Zugang
- Heizsystem: effiziente Luftwärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung
- Parkmöglichkeiten: Neues Carport für 2 PKW
- Zusätzliche Vorteile: Möglichkeit zur Nutzung als Mehrfamilienhaus, hochwertige Materialien, 2 Bäder, 2 Küchen
- **Auf Wunsch kann das Haus individuell angebaut bzw. erweitert werden - somit perfekt für flexible zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten!**

## Highlights:

- **Sonnenuntergangsgarantie:** Erleben Sie jeden Abend romantische Stunden mit einem unvergleichlichen Blick in die Ferne.
- **Liebevoll modernisiert:** Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Sanierung Wärme und Geborgenheit ausstrahlt.
- **Raum für Familie und Freunde:** 5 großzügige Zimmer bieten Platz für Ihre Liebsten und Ihre Träume.
- **Weite und Freiheit:** Das 850 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt ein zum Entspannen, Spielen und Gärtnern.
- **Baupotenzial inklusive:** Verwirklichen Sie Ihre Visionen – vom Anbau bis zur zusätzlichen Wohneinheit.
- **Ein Zuhause, das ankommt:** Modernes Design trifft auf Gemütlichkeit – ein perfekter Rückzugsort.



- **Sorglos einziehen:** Das Haus ist in einem exzellenten Zustand und bereit für Ihr neues Kapitel.
- **Idyllische Lage:** Ruhig, sicher und gleichzeitig nah an allen wichtigen Einrichtungen – hier lebt es sich entspannt.
- **Ein Garten voller Möglichkeiten:** Ob Pool, Outdoor-Küche oder Spielfläche – hier haben Sie alle Optionen.
- **Perfekte Anbindung:** Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Verkehrsanbindungen schnell erreichbar.
- **Zuhause für Generationen:** Dieses Haus ist ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Familiengeschichte geschrieben wird.
- **Helles Wohnambiente:** Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Zuhause voller Energie.
- **Nachhaltiger Wert:** Eine Immobilie in dieser Lage und Qualität ist ein echtes Lebens- und Anlagehighlight.
- **Herzensprojekt:** Jedes Detail des Hauses wurde mit Liebe gestaltet und gepflegt.
- **Ein Ort, der inspiriert:** Lassen Sie sich von der Harmonie aus Komfort, Natur und modernem Design verzaubern.

## **Worauf noch warten?**

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.250m  
Höhere Schule <5.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <2.000m



Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap