

# **Stilvolles Einfamilienhaus mit Nebengebäude, Pool und großem Garten!!**



**Objektnummer: 5420/6065**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Seiersberg-Pirka
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,92 €
<b>Heizkosten:</b>	153,33 €
<b>USt.:</b>	58,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



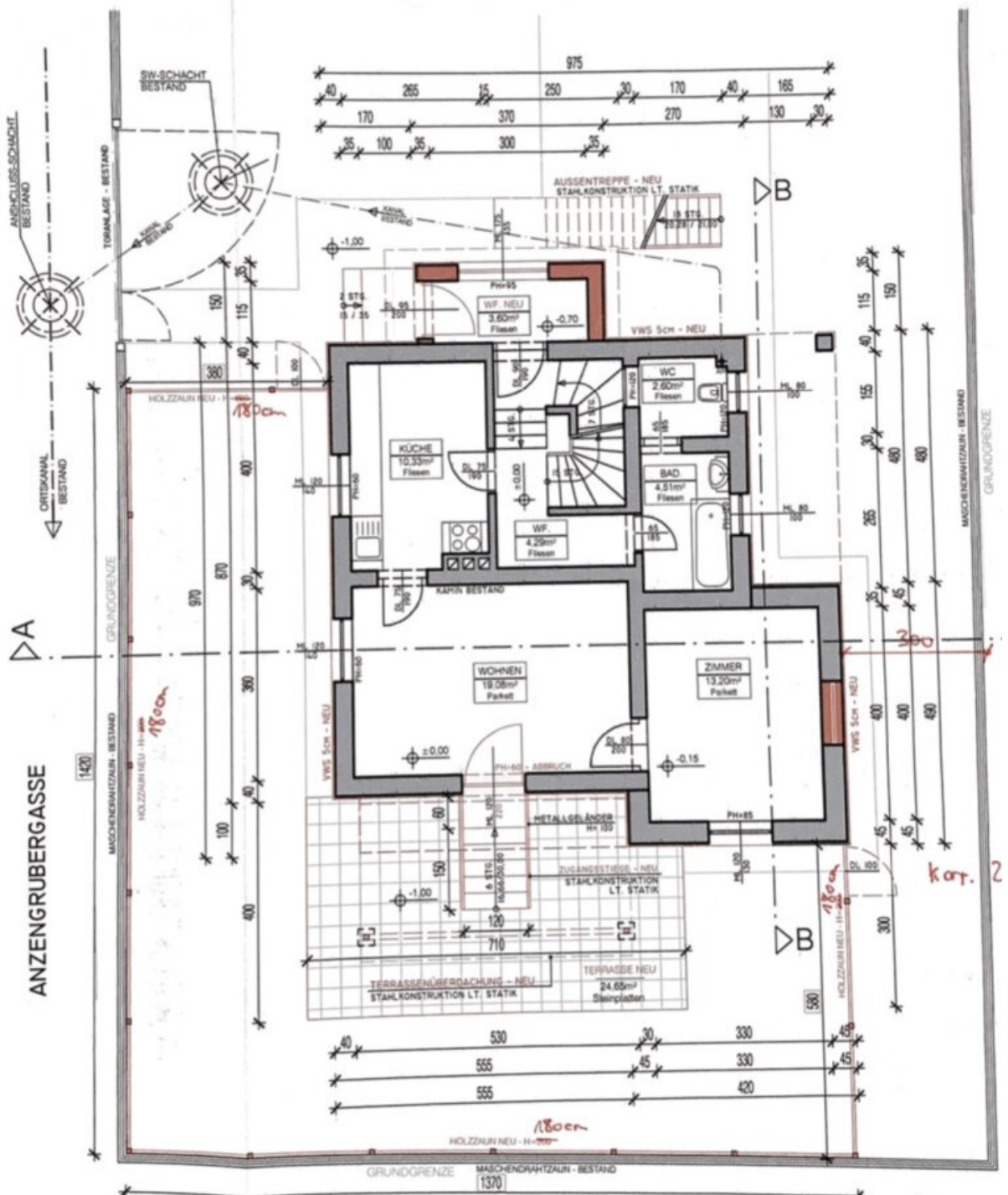
Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

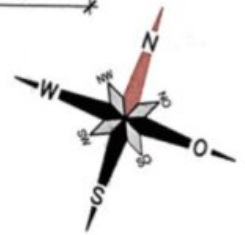




# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

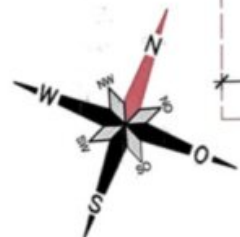
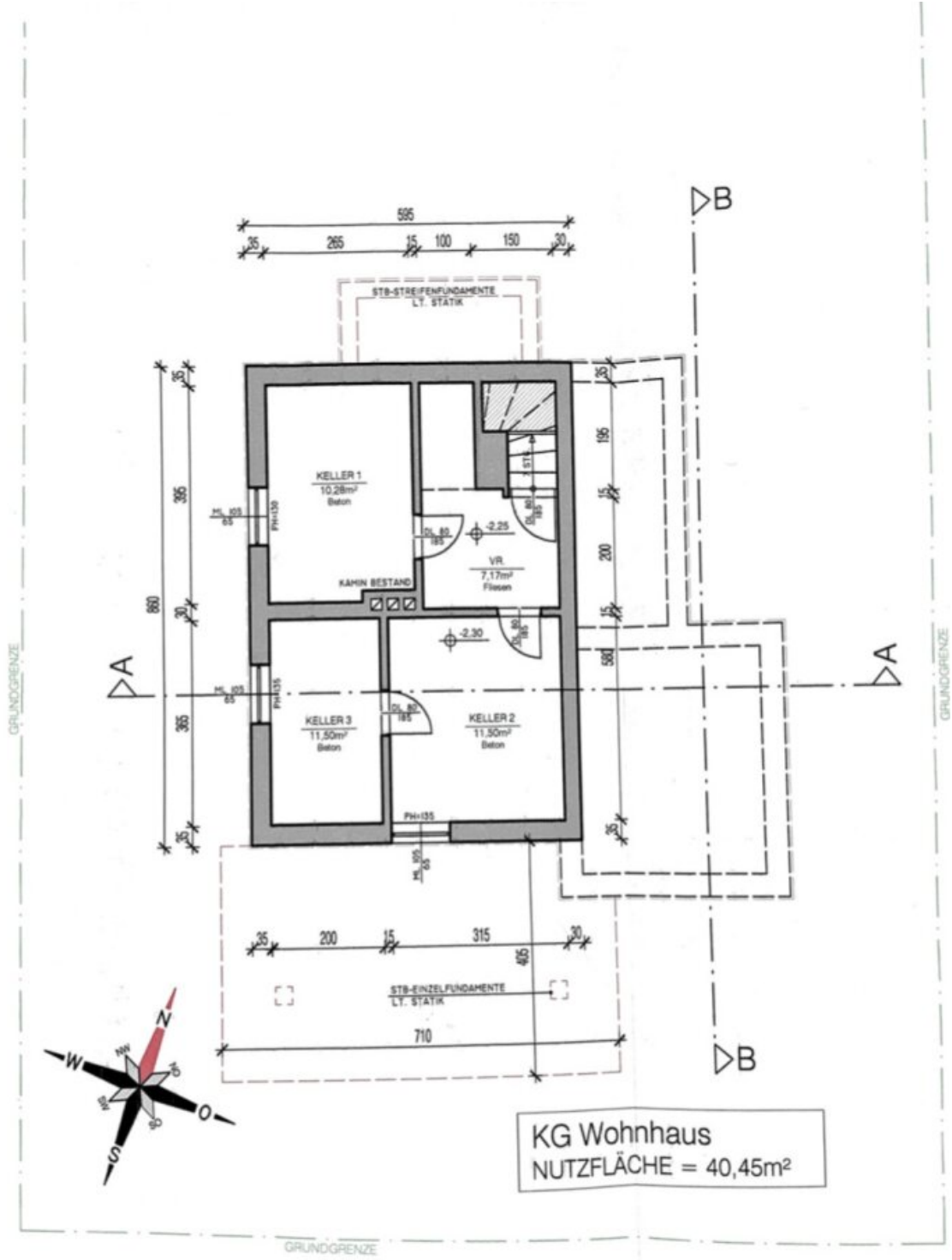


EG Wohnhaus  
WOHNFLÄCHE = 57,61m<sup>2</sup>





# GRUNDRISS KELLERGEHOSS



KG Wohnhaus  
NUTZFLÄCHE = 40,45m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Dieser Raum existiert tatsächlich!

Diese Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre Lage am Stadtrand von Graz, sondern auch durch einen vielseitig nutzbaren Garten, ein unterkellertes Wohnhaus und ein vielfältiges Nebengebäude!

Dieses Haus bietet Ihnen alles, was die ganze Familie für ein komfortables und praktisches Wohnen benötigen!

Der Eingangsbereich und die **Küche** sind harmonisch kombiniert, mit roten Terrakotta-Bodenfliesen, die eine warme Atmosphäre schaffen. Der Übergang in das **Esszimmer**, mit **direktem Zugang zur Terrasse**, führt Sie weiter in ein **gemütliches Wohnzimmer**. Im Erdgeschoss befindet sich auch ein **Badezimmer**, ist ebenso mit einer **Badewanne** ausgestattet und ein separates WC mit Fenster bietet zusätzlichen Komfort. Eine weiße, stilvolle Treppe führt ins Obergeschoss, wo Sie unmittelbar Zugang zum **Nordbalkon** und einem **Ankleideraum** haben. Der Gangbereich eignet sich perfekt für ein Bücherregal oder eine Sitzgelegenheit und führt in das große **Hauptschlafzimmer** mit eigenem, überdachten **Südbalkon**. Zusätzlich gibt es ein **Kinderzimmer** und ein **weitere Badezimmer** mit **Badewanne** und **separatem WC**. Das Haus ist **unterkellert**, mit einem Heizraum und zusätzlichen Räumen für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Bei kaltem Jänner Wetter, dient das großzügige **Gartennebengebäude** als eine **ideale Alternative** für kreative Aktivitäten, zusätzlichen **Stauraum** oder als vielseitigen **Partyraum**. Hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt! Die Grünanlage ist ein malerischer Rückzugsort, ideal für gesellige Zusammenkünfte mit Freunden und Familie. Der **weiträumige Garten** mit Obstbäumen und Hochbeeten, bietet ausreichend Platz für gemütliche Sitzlounge und Grillplätze im Sommer sowie ein Schneemannparadies im Winter!

## IHRE HIGHLIGHTS:

- + **zwei Bäder** mit separaten Toiletten
- + Fernwärme
- + hochwertige **Parkett** und **Fliesenböden**
- + **südlich** ausgerichtete **Terrasse**
- + zwei gemütliche Balkone



+ **weitreichender Garten**

+ vielfältiges Nebengebäude

Sie stellen sich schon vor wie Sie gemütliche Familien- Spieleabende im **heimeligen Wohnzimmer** verbringen? Sie bereiten schon Köstlichkeiten zum Grillen im Garten in Ihrer **stilvollen Küche** vor? Schützen die letzten Pflanzen im **großzügigen Nebenhaus** vor dem noch anhaltend, kalten Winter? Sehen die Kinder im **großen Garten** Schneemänner bauen, oder lassen den Abend mit einem heißen Tee und Buch am **überdachten Balkon** ausklingen? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen **Besichtigungstermin** unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), **Clara Käfer**, Roderick Scherer Immobilien GmbH

-----  
**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap