

**Charmantes Landhaus - Nähe Graz - ländliche Idylle \*\*Ihr Traumhaus mit 1936m<sup>2</sup> Grund\*\***



**Objektnummer: 335**

**Eine Immobilie von mehrWERT Projektierungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8302 Nestelbach bei Graz
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	238,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	875.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

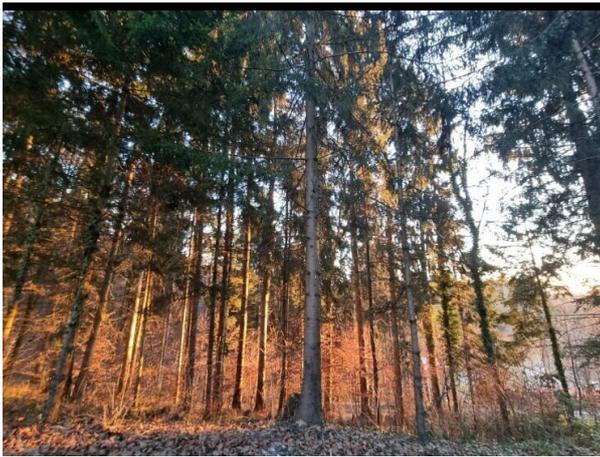
**Christian Buchegger**

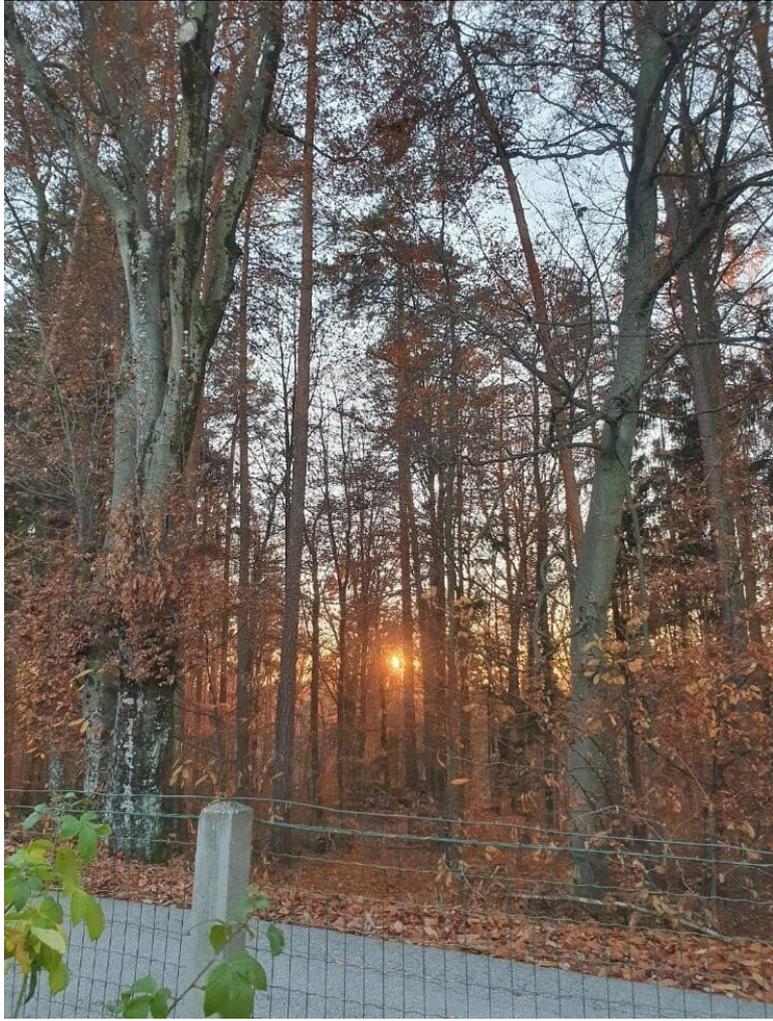
mehrWERT Projektierungs GmbH  
Rudolf-Hans-Bartsch-Straße 10  
8042 Graz

T +43 69910033608

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

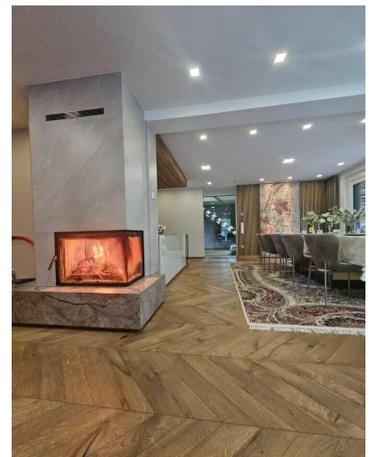




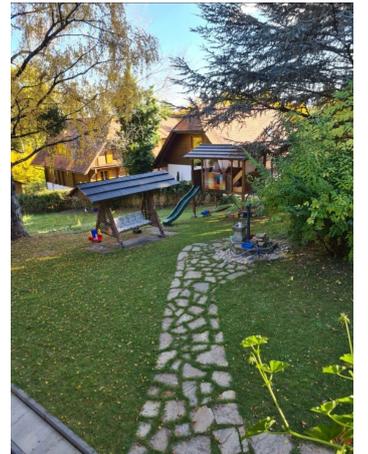


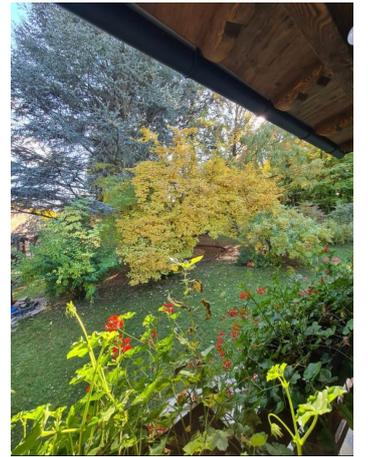


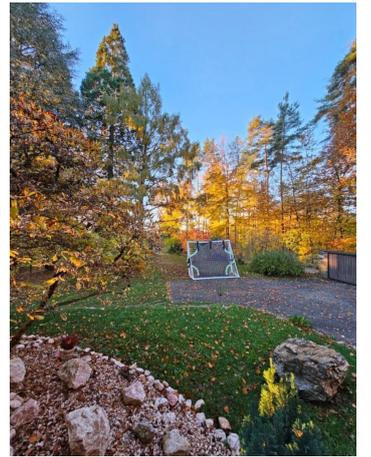
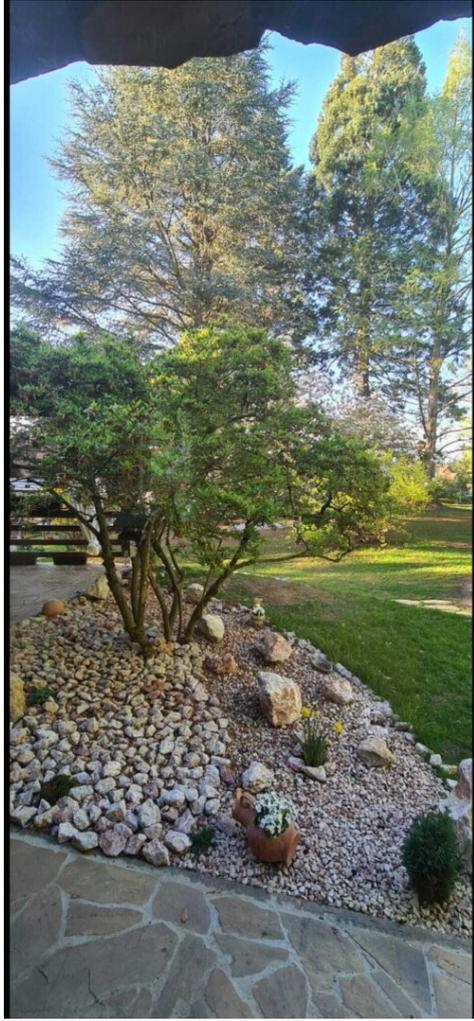




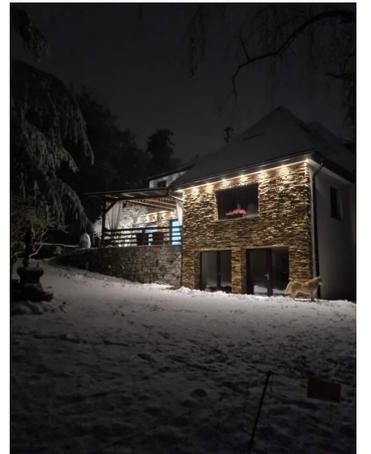
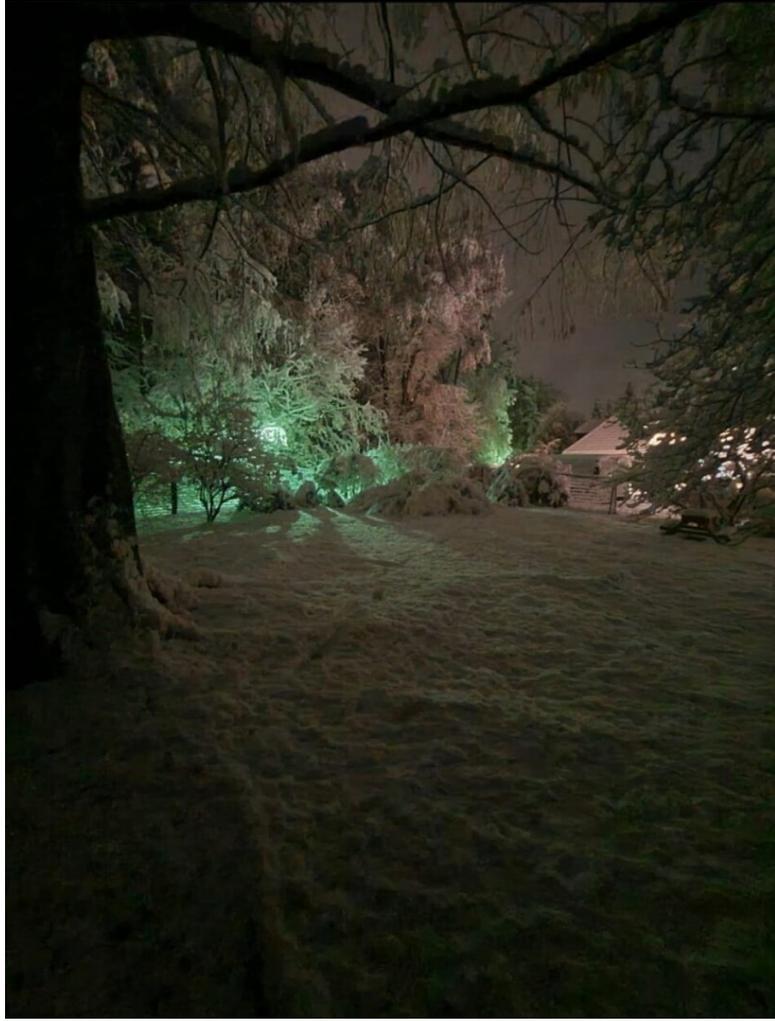


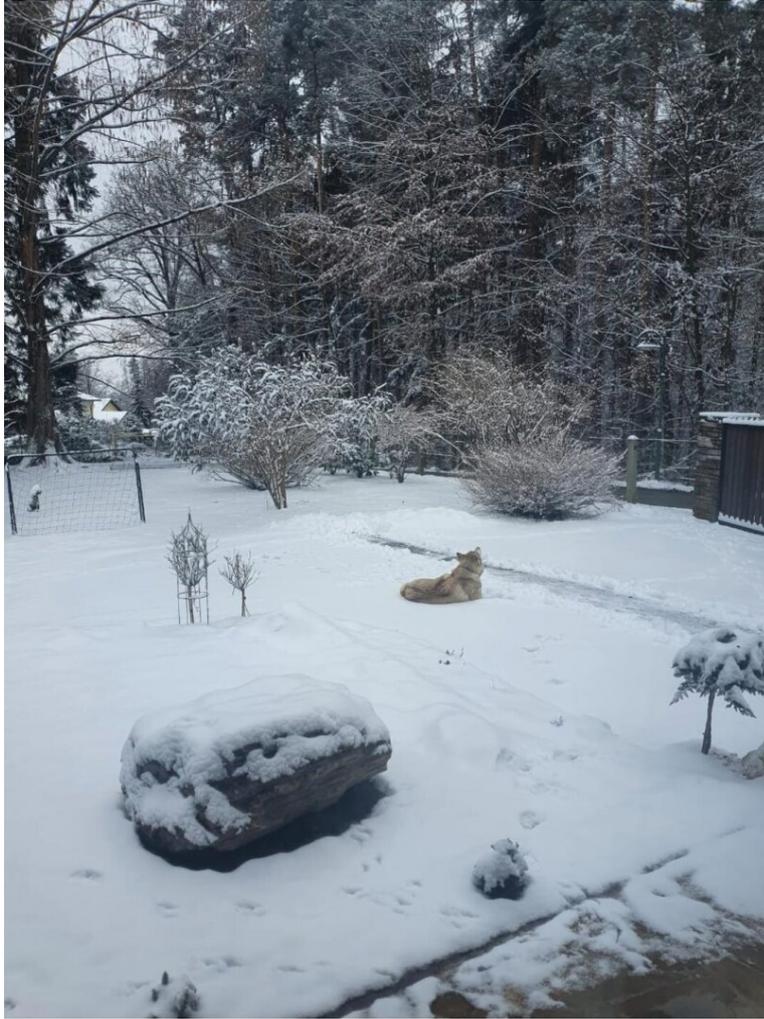






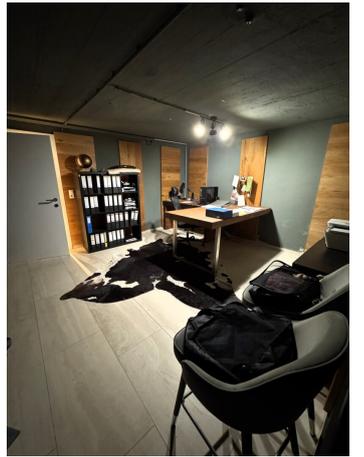
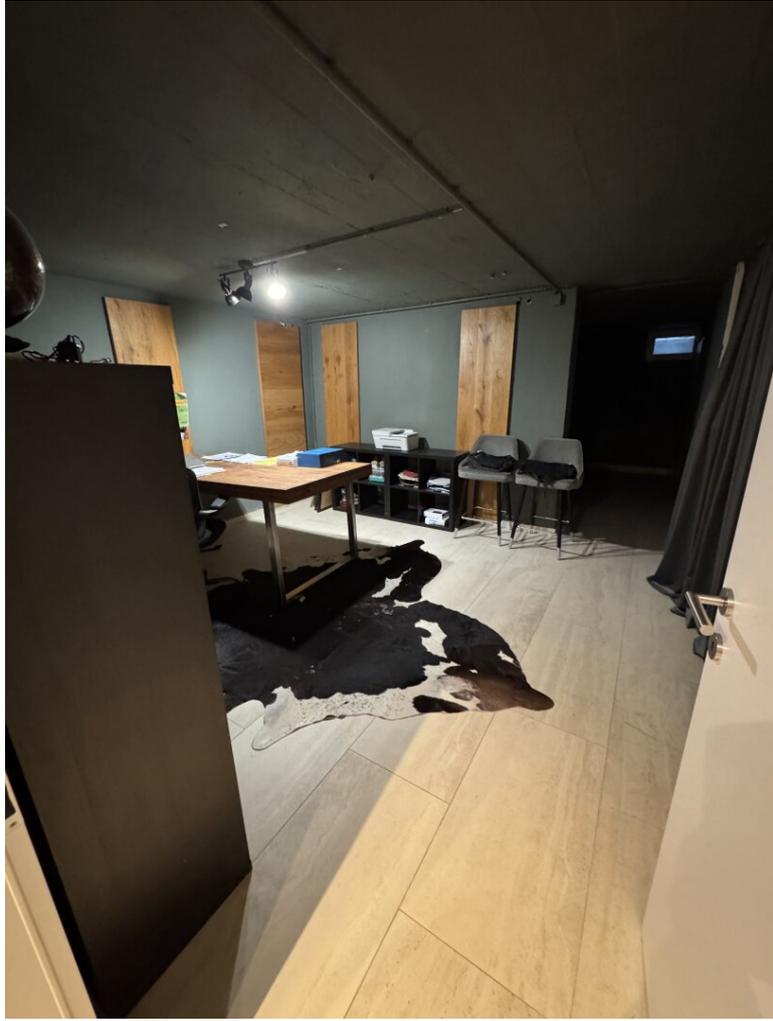


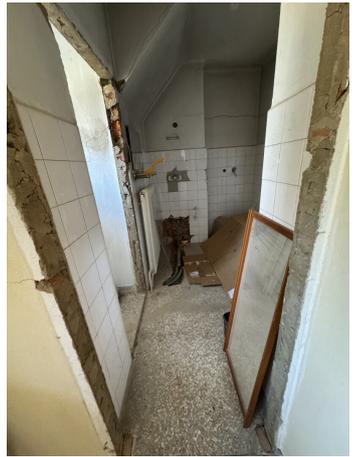




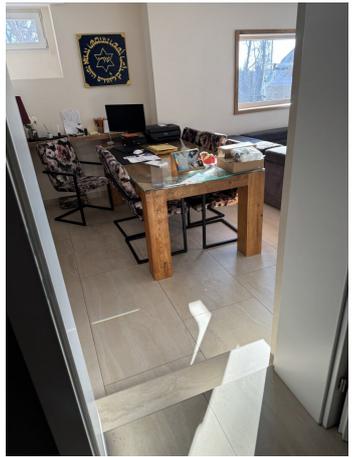








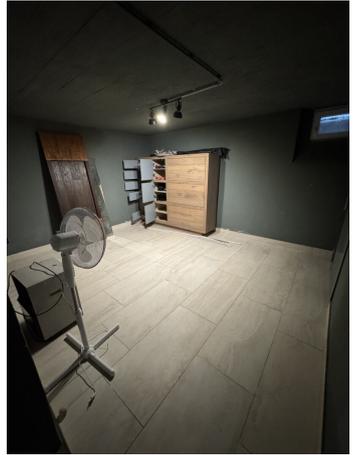






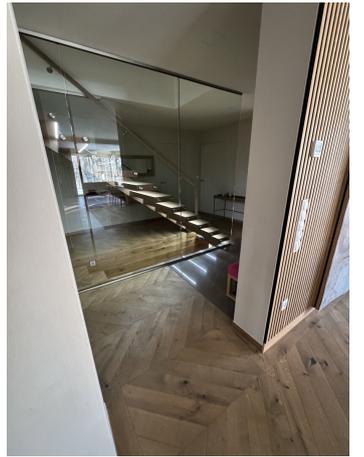


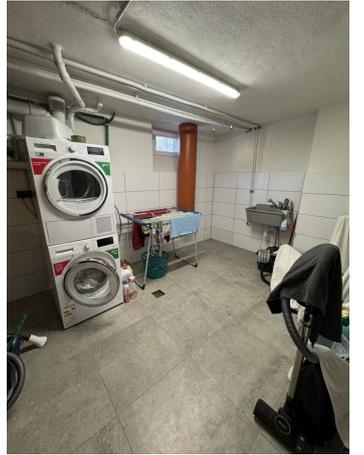


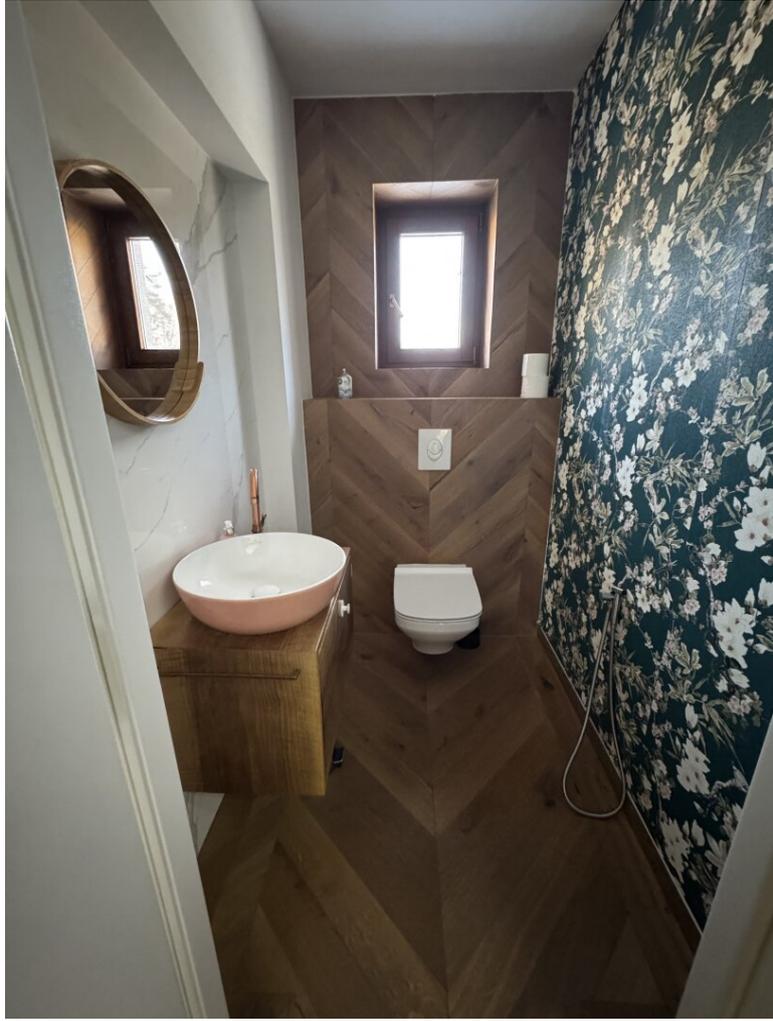
















# Objektbeschreibung

## Objektdaten:

### Erdgeschoss:

- Zimmer I ca. 14,90m<sup>2</sup>
- Zimmer II ca. 13,65m<sup>2</sup>
- Zimmer III ca. 20,97m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 23,08m<sup>2</sup>
- Bad ca. 5,84 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,82m<sup>2</sup>
- Küche / Essen ca. 30,38m<sup>2</sup>
- Wohnen ca. 27,16m<sup>2</sup>
- **Summe Erdgeschoss ca. 137,80m<sup>2</sup>**

### Aussen:

- Terrassenüberdachung ca. 23,95m<sup>2</sup>
- Doppelgarage ca. 46,72m<sup>2</sup>

- 2 überdachte KFZ-Abstellplätze ca. 41,22m<sup>2</sup>
- Garten / Grundstück ca. 1936m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss:**

- Küche / Essen
- WC / Dusche
- Wohnzimmer
- .Büro
- .Kellerraum
- Technikraum / Lager
- Waschküche / Lager
- **Summe Kellergeschoss ca. 135m<sup>2</sup>**

### **Dachgeschoss (noch nicht ausgebaut, roh):**

- eigene Wohnung mit Zimmer, Bad, Wohnzimmer, Küche, Essen usw.
- auch mit separatem Aufgang von Aussen möglich!
- **Summe Dachgeschoss ca. 135m<sup>2</sup>**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <10.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <6.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap