

## **Großzügiges Wohnhaus mit herrlicher Aussicht - Ortszentrum Semriach**



**RE/MAX**

Ansicht Süd

**Objektnummer: 1665\_7576**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8102 Semriach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kupfer**

RE/MAX Classic in Graz  
Graßenstraße 178



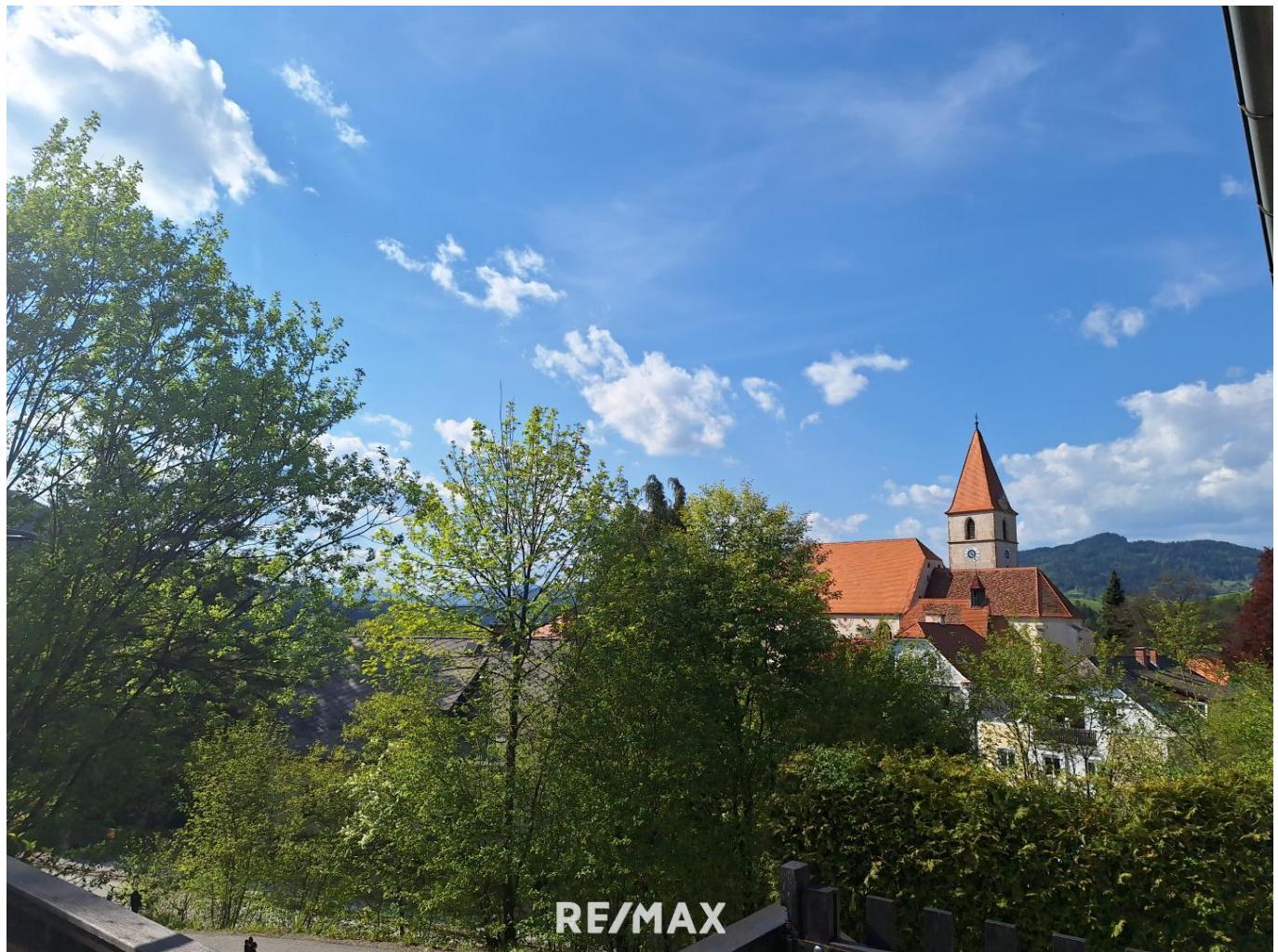
RE/MAX



RE/MAX



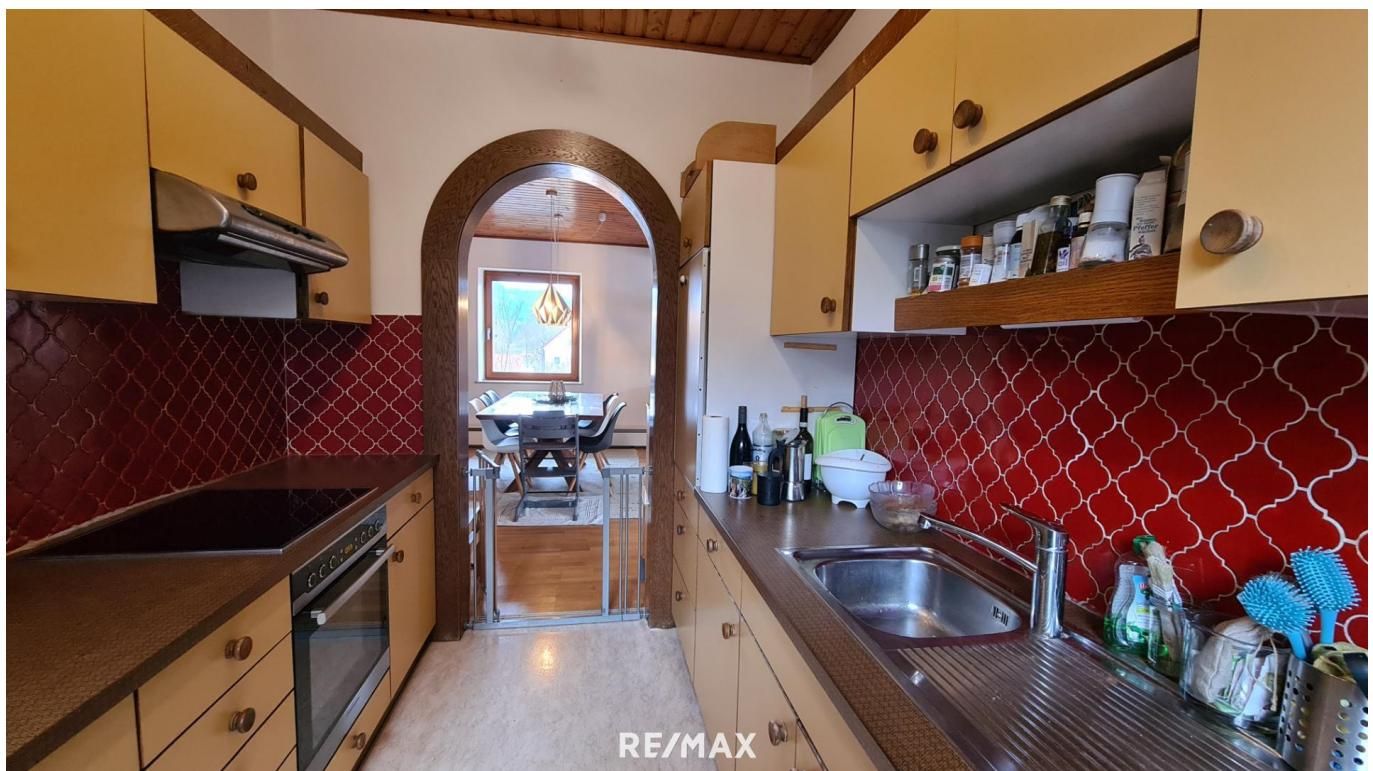
RE/MAX











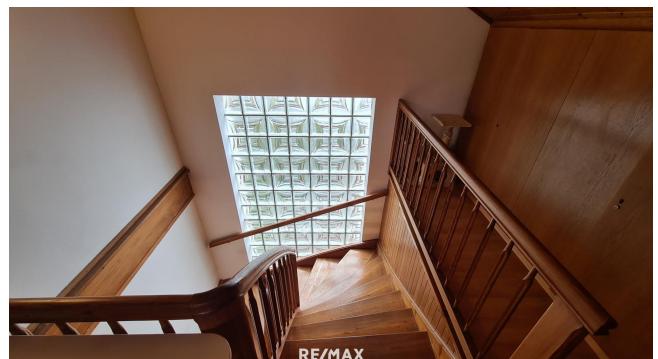


RE/MAX



RE/MAX

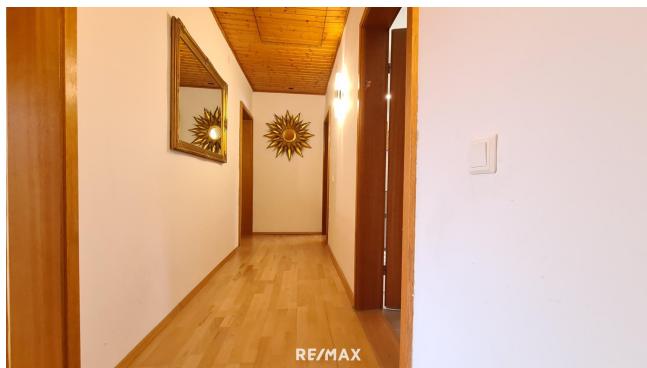
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



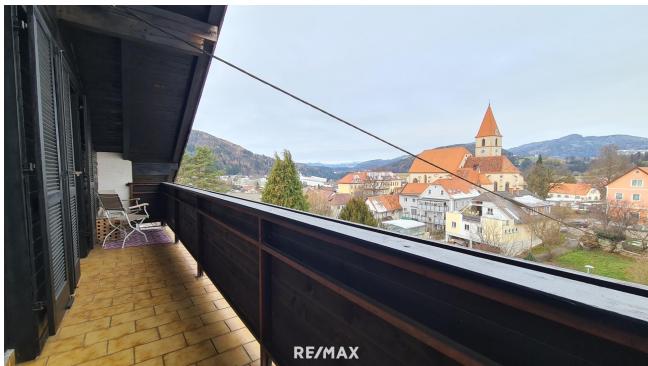
RE/MAX



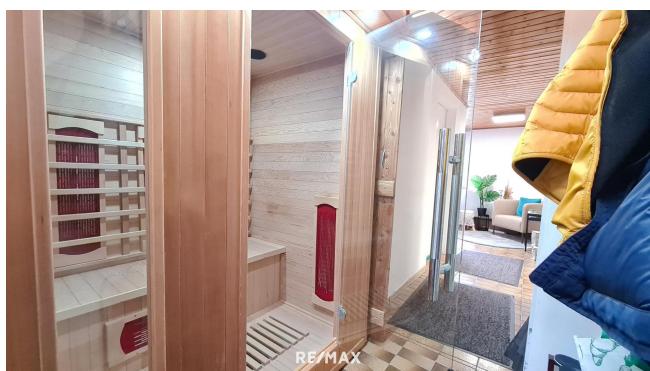
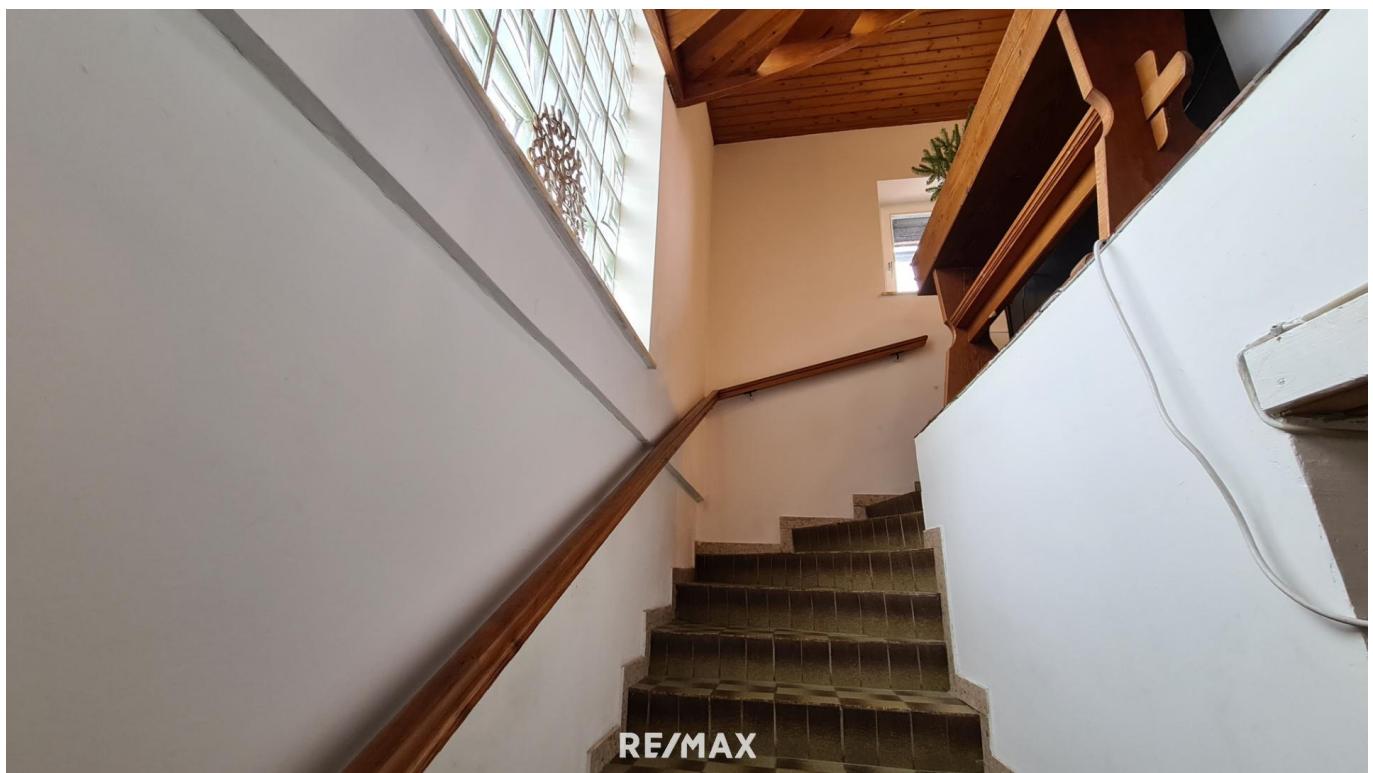
RE/MAX

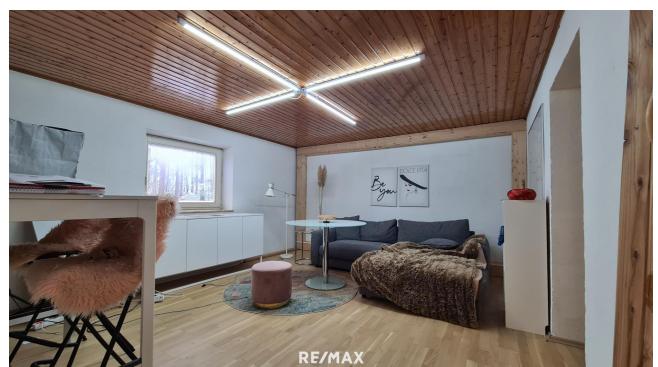
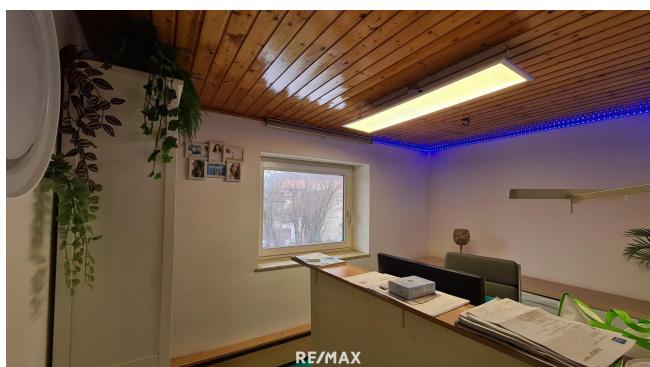


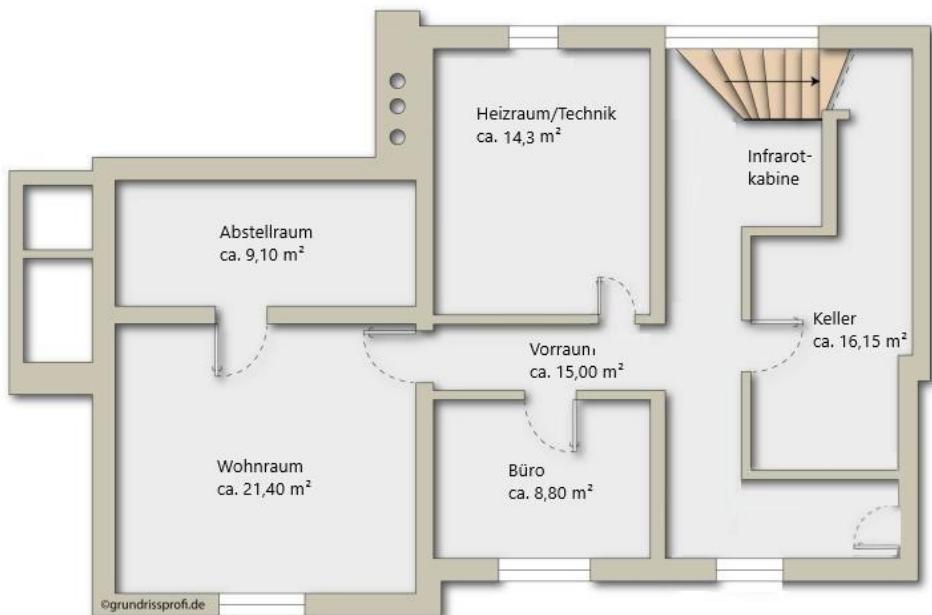
RE/MAX



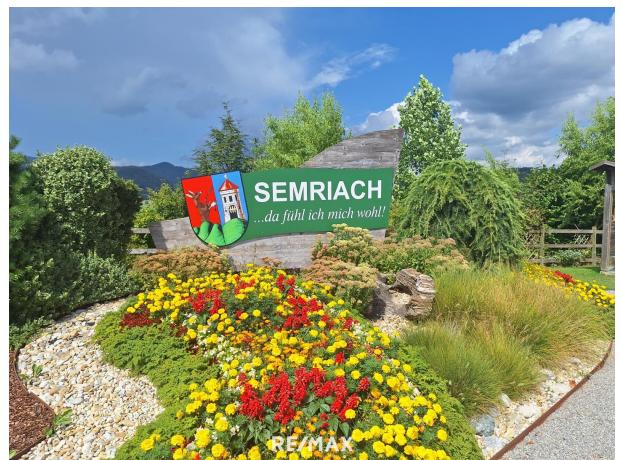
RE/MAX







RE/MAX



# Objektbeschreibung

## Wohnen&Arbeiten&Leben

Lebensjuwel 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche/ 45 m<sup>2</sup> Homeoffice/Büro / zusätzlich 40 m<sup>2</sup> Keller

Diese Immobilie wurde in erstklassiger Bausubstanz errichtet und lässt platztechnisch keine Wünsche offen.

Das Haus bietet 7 Zimmer samt großzügigem, ebenerdigen Keller mit zweitem Eingang.

Das Badezimmer wurde 2019 komplett saniert, sodass hier eine Wohlfühlloase entstanden ist, die zusätzlich zur Infrarotkabine für eine entspannende Auszeit sorgen kann.

Mit dem Kachelofen besteht zusätzlich die Möglichkeit das Wohn- und Esszimmer und die Küche sehr energiesparend zu beheizen.

Der ebenerdige Keller wurde 2020 zu Büroräumlichkeiten umfunktioniert.

[360° Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

Die Gesamtwohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss + Obergeschoss) teilt sich wie folgt auf:

## Erdgeschoss ca. 80 m<sup>2</sup>:

- Eingang
- Vorraum/Diele
- WC
- Zimmer
- Küche mit Speis
- Esszimmer
- großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse
- Balkon

Vorzüge:

großzügige, sehr gemütliche, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Zugang zum Garten

## Obergeschoss ca. 87 m<sup>2</sup>:

- Vorräum
- 4 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- WC
- Balkon

Vorzüge:

2 Zimmer mit Zugang zum Balkon

**Untergeschoss/Keller ca. 85 m<sup>2</sup>:**

- Eingang
- 2 Wohn-/Büroräume
- 2 Kellerräume
- Heiztechnikraum

Eine Garage befindet sich direkt vor dem Haus.

Bei der Heizung handelt es sich um eine Zentralheizung mit Öl (Ölfeuerungsanlage).

Nahversorger, das Zentrum der Gemeinde Semriach, der Kindergarten und die Volksschule befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage im beigefügten Lage-Exposé.

**Eine einmalige Gelegenheit:**

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, ein Bauspardarlehen in Höhe von ca. € 144.000,-- zu einem attraktiven festen Zinssatz von 1,4% mit einer Restlaufzeit von 10 Jahren zu übernehmen!

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, Ihre vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 229.8  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär G  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 3.06  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G E  
esamtenergieeffizienz:  
izienz: