

## Großzügiges Wohnhaus in exklusiver Aussichtslage



Terrasse

**Objektnummer: 1665\_7612**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	60,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



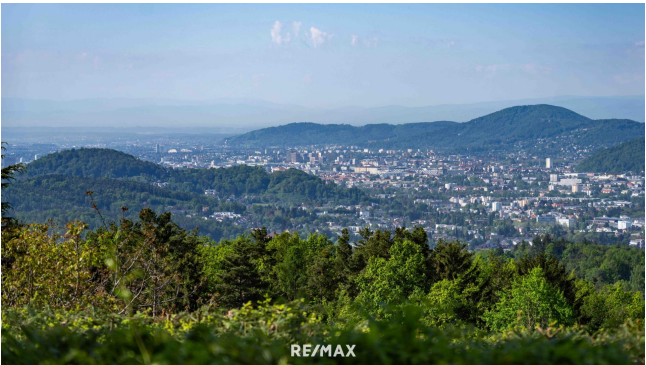
**Jürgen Banholzer**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178





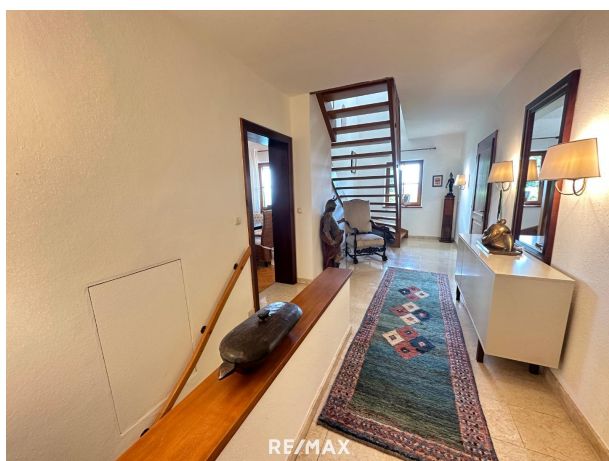












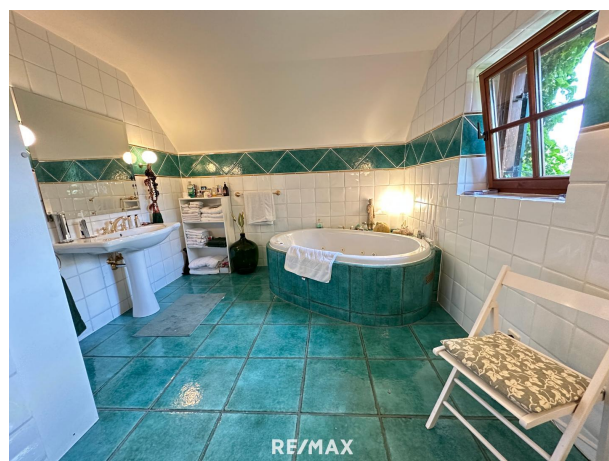












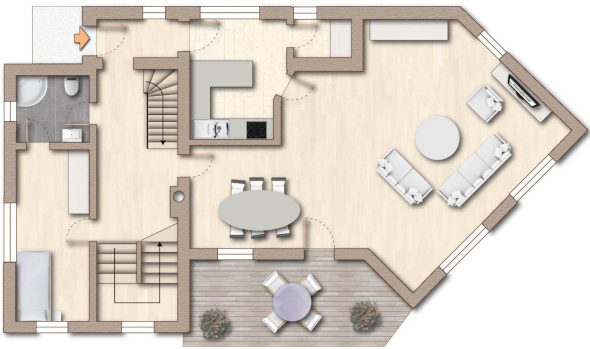








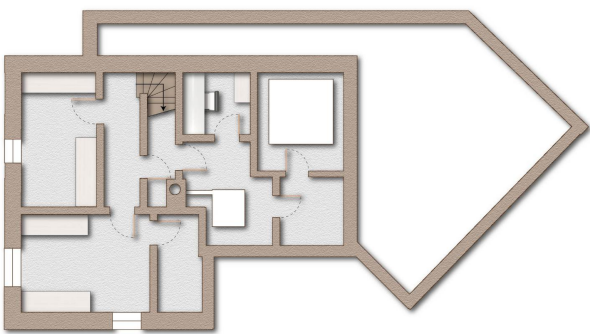








RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Dieses großzügige Landhaus befindet sich in absolut ruhiger, sonniger und ländlicher Umgebung in der Nähe des Gasthauses "Zum Höchwirt".  
Die Liegenschaft besticht durch die einmalige Aussichtslage über Graz und stellt eine Rarität am Grazer Immobilienmarkt dar.  
Der Blick über die Dächer von Graz wird Sie begeistern!

Das ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Wohnhaus wurde ca. 1985 in Ziegelmassivbauweise errichtet und verfügt über zwei Wohnebenen mit insgesamt vier Zimmern.  
Das Gebäude präsentiert sich in äußerst gepflegtem Zustand, in den Wohnräumen sind hochwertige Parkettböden verlegt.  
Das gesamte Haus verfügt über Fußbodenheizung und wird mittels Öl-Zentralheizung beheizt.

Im Erdgeschoß bietet das Haus ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche, ein Arbeits-/Gästezimmer, ein Badezimmer inklusive WC, einen Vorraum, eine großzügige Diele sowie einen Abstellraum.  
Im Obergeschoß befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, ein Zimmer welches als Bügelzimmer/Schrankraum genutzt wird, eine große zentrale Diele, ein Badezimmer mit Wanne, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie zwei Abstellräume.

Eine ca. 15 m<sup>2</sup> große nach Westen ausgerichtete überdachte Terrasse, von der aus man den Blick über das Grazer Becken genießen kann, ist vom Wohnbereich aus zu begehen.  
Im Obergeschoß erwartet Sie ein sonniger Balkon mit ebenso spektakulärer Aussicht.  
Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet ausreichend Fläche für Lager oder Werkstatt.

Im asphaltierten Einfahrtsbereich mit elektrischer Toranlage sind Parkflächen für mehrere PKW vorhanden.

Das gesamte Grundstück mit ca. 1.776 m<sup>2</sup> Fläche ist als reines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,3 gewidmet. Somit ist eine Erweiterung des Gebäudes prinzipiell möglich.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten vorhanden.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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

Heizwärmebedar 159.42



rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwär E

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.03

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G D

esamtenergieeff

izienz: