Haus mit wunderbarem Garten

Außenansicht

Objektnummer: 2278_6543

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8301 Laßnitzhöhe
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	96,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 202,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	445.000,00 €

Infos zu Preis:

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Mag. Orthilde Sagel

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

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

23
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

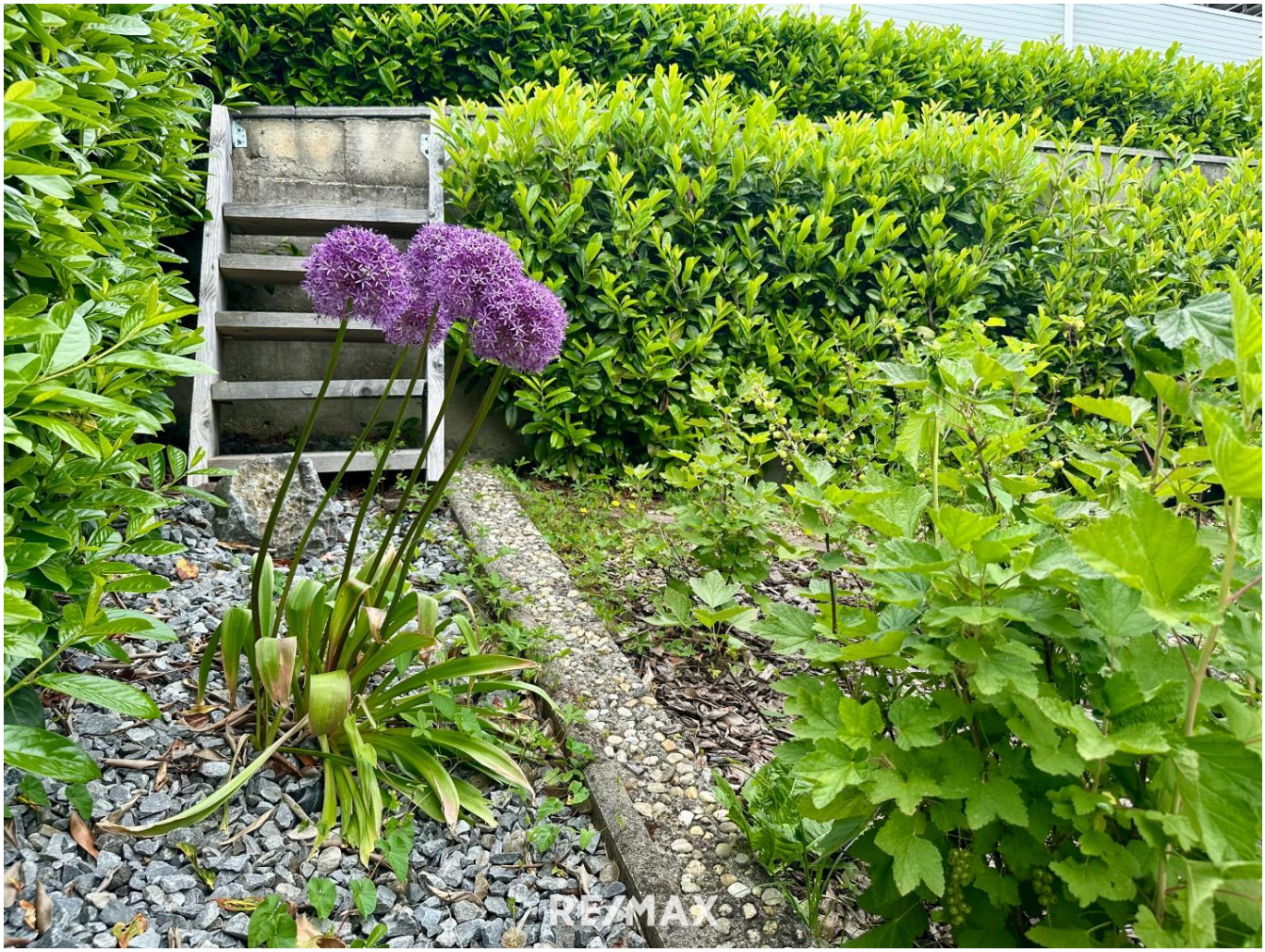
RE/MAX

RE/MAX

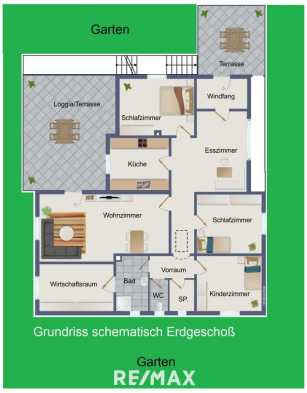
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

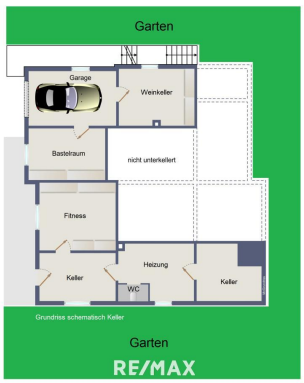


RE/MAX Nova



Grundriss schematisch Erdgeschoß

RE/MAX Nova



Grundriss schematisch Keller

Objektbeschreibung

Dieses sehr geräumige Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Laßnitzhöhe in der Nähe des Bahnhofes.

Das Grundstück (reines Bauland mit der Baudichte WA 0,2 - 0,6) mit
Süd-West-Ost-Ausrichtung ist ca. 1.215 m² groß und hat einen äußerst liebevoll angelegten Garten. Neben Bäumen, Sträuchern und Blumen gibt es auch einen tollen umfangreichen Gemüsegarten, der auf die Ernte durch den neuen Käufer wartet.

Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.
VIDEO gleich ansehen, hier klicken.

Das Haus wurde in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und immer wieder vergrößert und erweitert - so zuletzt 2002.

Im Zeitraum 2010-2015 wurden umfangreiche Sanierungen durchgeführt:
Vollwärmeschutz inkl. neuer Fassade
neue dreifach verglaste Fenster
neue Heizungsleitungen
neues Bad und WC
zusätzlich ein weiteres WC im Keller
neue Fliesen im Vorraum
neue Haustüre und neue Kellertüren
ein elektrisches Einfahrtstor sowie ein elektrisches Garagentor
eine neue Außenanlage: Stainzerplatten, Holzzaun, nördliche Stützmauern, Hochbeete, Schotter- und Hackschnitzelschüttungen im Garten

Der Grundriss des Hauses bietet im Erdgeschoß auf ca. 125 m² insgesamt 6 Zimmer, die sich vielseitig verwenden lassen.

Raumaufteilung im Erdgeschoß:
> Windfang
> Esszimmer
> Küche
> Wohnzimmer
> große Loggia (ca. 38 m²) - vom Wohnzimmer und der Küche aus begehbar
> 3 Schlafzimmer
> Bad mit Dusche und Fenster
> WC mit Fenster
> Speisekammer
> Wirtschaftsraum

Das Haus ist teilunterkellert (ca. 96 m²) und aufgrund der leichten Hanglage ist der Keller ebenerdig von außen stufenlos begehbar.

Im Keller befinden sich:
> Garage für 1 PKW (mit Starkstrom)
> Weinkeller
> Bastelraum
> Fitnessraum
> Heizraum inkl. WC
> 2 weitere Kellerräume

Bei der Heizung handelt es sich um eine Nahwärme-Zentralheizung (Baujahr ca. 2007) mit Radiatoren.
Bodenbeläge: Parkett, Vinyl, Laminat, Fliesen

Daneben gibt es ein elektrisches Einfahrtstor, einen Rasenroboter und eine Kameraüberwachung.

Nahversorger wie Unimarkt, Bipa, Bank, Cafe, Restaurant und vieles mehr befinden sich in ca. 1,5 km Nähe direkt im Zentrum (Hauptplatz). Billa und Spar sind mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar. Eine Apotheke, eine Ärztezentrum sowie weitere Ärzte sind ebenfalls sehr gut auf der Hauptstraße erreichbar.

Der Kindergarten befindet sich direkt am Hauptplatz. Zur Volksschule benötigt man mit dem Auto ein paar Minuten. Daneben gibt es in der Gemeinde auch eine Mittelschule.

Ca. 4 km benötigt man bis zur Autobahnauffahrt A2 und ist in etwa 20 Minuten in Graz.
Im Ort gibt es Bushaltestellen mit Verbindungen Richtung Gleisdorf (Buslinie 420) und Nestelbach (Buslinie 430).
Der S-Bahn-Bahnhof befindet sich ganz in der Nähe (S-Bahnen Richtung Graz, Weiz oder Fehring).

Anschauen lohnt sich!

Angebotspreis * ab EUR 445.000,--
*) Der Preis kann sich je nach Nachfrage sowohl nach oben als auch nach unten verändern! Vorbehaltlich der Annahme durch die Verkäufer.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen sehr 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.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich
• Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
• Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)*
• Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
• Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
• Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
• gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)*
• gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
• Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.
*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	202.74 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	F
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.94
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D