Wo sich Wohnen wie Ankommen anfühlt - ein Haus für alle Lebenslagen

Drohnenaufnahme ostseitig

Objektnummer: 1606_16453

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz
Baujahr:	ca. 1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	460.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Nicole Hadl

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

H +43 664 88 17 62 81

RE/MAX

Küche
Flur
Zimmer
Bad
WC
Essen
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Flur
Dusche/
WC
Windfang
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

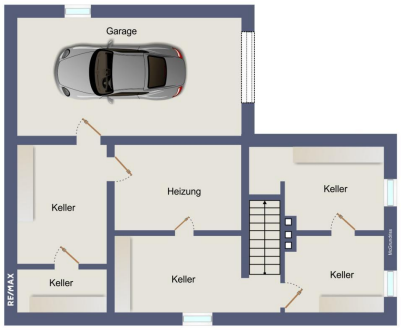
RE/MAX

RE/MAX

N

RE/MAX

RE/MAX


Garage
Keller
Heizung
Keller
Keller
Keller
Keller
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Haus vereint zeitlose Bausubstanz mit moderner Technik und ist ideal für Familien, die Flexibilität und Wohnqualität schätzen.

Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.
Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken

Dank zwei separater Eingänge eignet sich die Immobilie nicht nur perfekt für eine klassische Familie, sondern bietet auch beste Voraussetzungen für Freunde mit gemeinsamer Wohnidee oder Paare mit Homeoffice-Bedarf.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde Mitte der 1950er Jahre errichtet und im Jahr 1972 durch einen Zubau samt Garage erweitert. Heute präsentiert sich die Liegenschaft als parifiziertes Zweifamilienhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten. Die rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss und bieten ausreichend Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Ein aktuelles **Highlight** ist das barrierefrei umgebaute Badezimmer in der Hauptwohnung, das erst 2025 komplett erneuert wurde – eine durchdachte Maßnahme für mehr Komfort und Zugänglichkeit.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Hauptwohnung (ca. 70 m², ebenerdig):
• Küche
• Wohnzimmer
• Schlafzimmer
• Esszimmer
• Badezimmer mit Dusche
• Separates WC
• Gang

Wohnung Nr. 2 (ca. 70 m², EG + OG):
• Erdgeschoss: Gang, Badezimmer mit Dusche und WC, 1 Zimmer
• Obergeschoss: 3 Zimmer

In den vergangenen Jahren wurde laufend modernisiert:
• 2008: Errichtung eines Kaltdachs, neue Fenster sowie Fassadendämmung mit Vollwärmeschutz
• 2011: Installation einer Photovoltaikanlage zur nachhaltigen Stromerzeugung
• 2023: Neue Luftwärmepumpe zur energieeffizienten Beheizung

Die Beheizung erfolgt im Erdgeschoss über Radiatoren, die mit der Luftwärmepumpe betrieben werden. Im Dachgeschoss sorgen moderne Infrarotpaneele für wohlige Wärme.

Ein besonderes Plus:
Das gesamte Haus ist inklusive der Garage vollständig unterkellert – ideal für Stauraum, Hobbynutzung oder als Werkstatt.

Das ca. **799 m² große Grundstück** beeindruckt mit seiner gepflegten, ebenen Grünfläche, die zum Verweilen und Genießen einlädt. Eine massive Gartenhütte (ca. 12 m²) mit Markise und Beschattung schafft den perfekten Ort für gesellige Stunden im Freien – ob mit Familie oder Freunden.

Diese vielseitige Immobilie verbindet zahlreiche Vorteile: Sie bietet Raum für gemeinsames Leben ebenso wie für persönlichen Rückzug, ist technisch auf aktuellem Stand und verfügt über einen Garten, der das Leben im Grünen zur Selbstverständlichkeit macht.

Genauere Informationen zur Infrastruktur sind dem beigefügten Lage-Exposé zu entnehmen.

Besichtigungen finden im Rahmen eines Besichtigungstages am Mittwoch, 24.06.2025 von 13:00 bis 18:00 Uhr statt. Wir bitten um Online-Terminbuchung unter: Hier geht's zur online Terminbuchung

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	151.1 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.69
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at