

## **Einfamilienhaus in St. Peter! Mit den besten Aussichten....**



Mit den besten Aussichten...

**Objektnummer: 0005004267**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Gesamtfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	49,39 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 74,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	764.900,00 €
<b>Heizkosten:</b>	174,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Pontasch-Hörzer**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 5345495

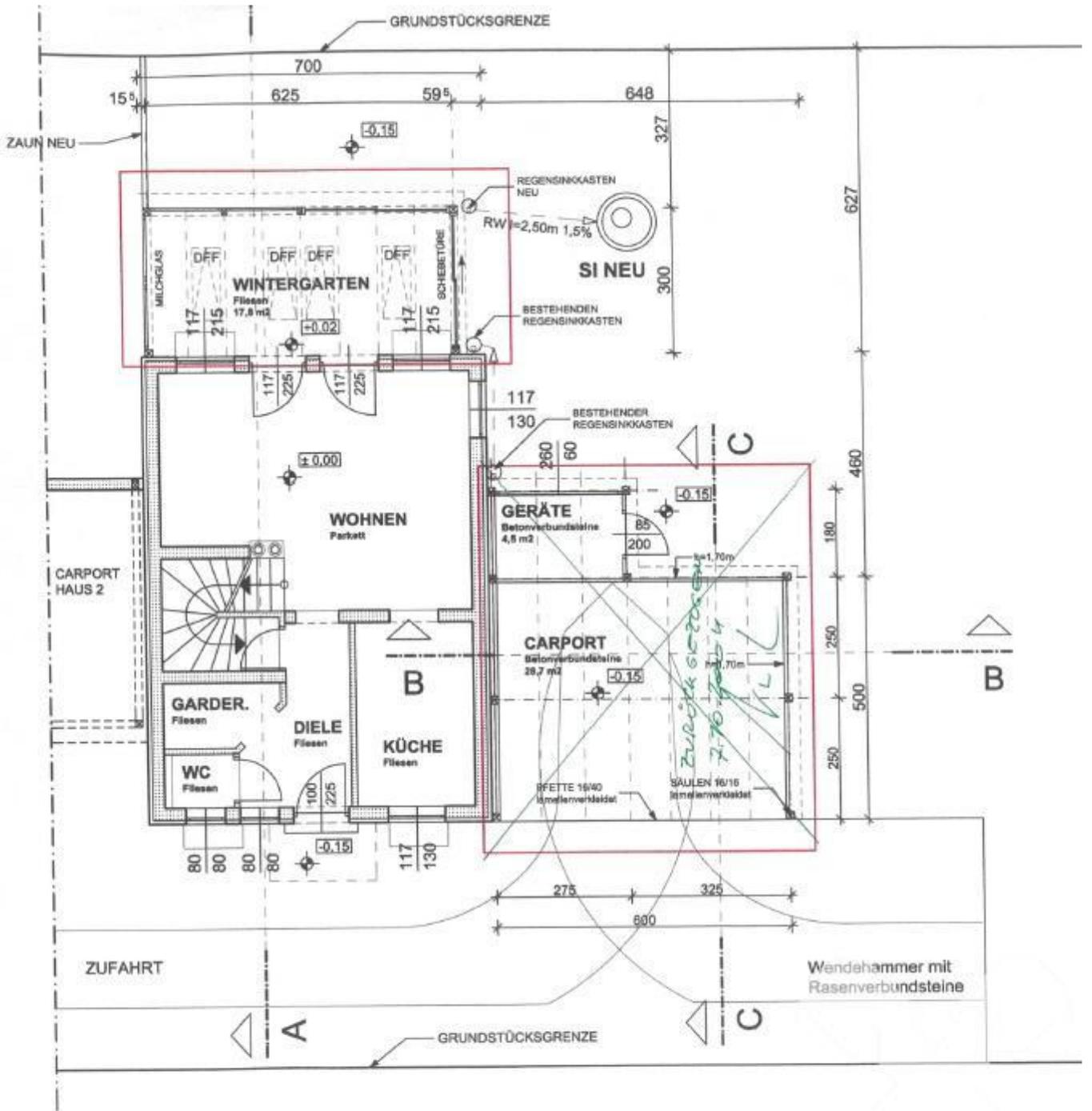




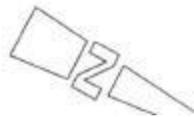


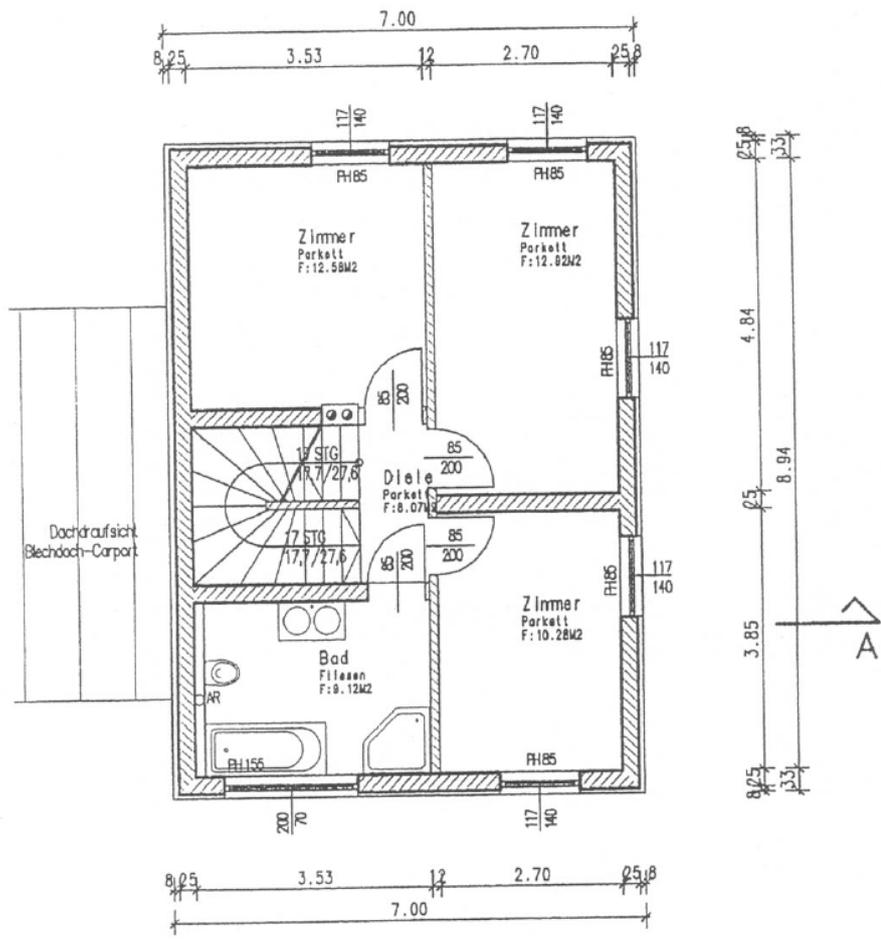




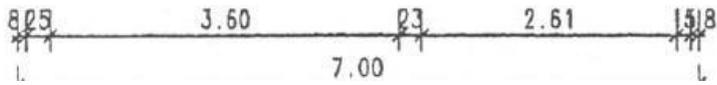
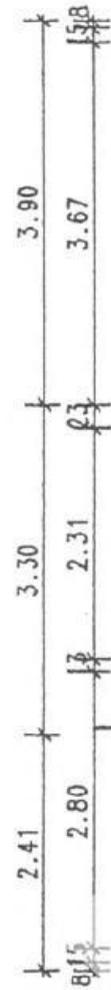
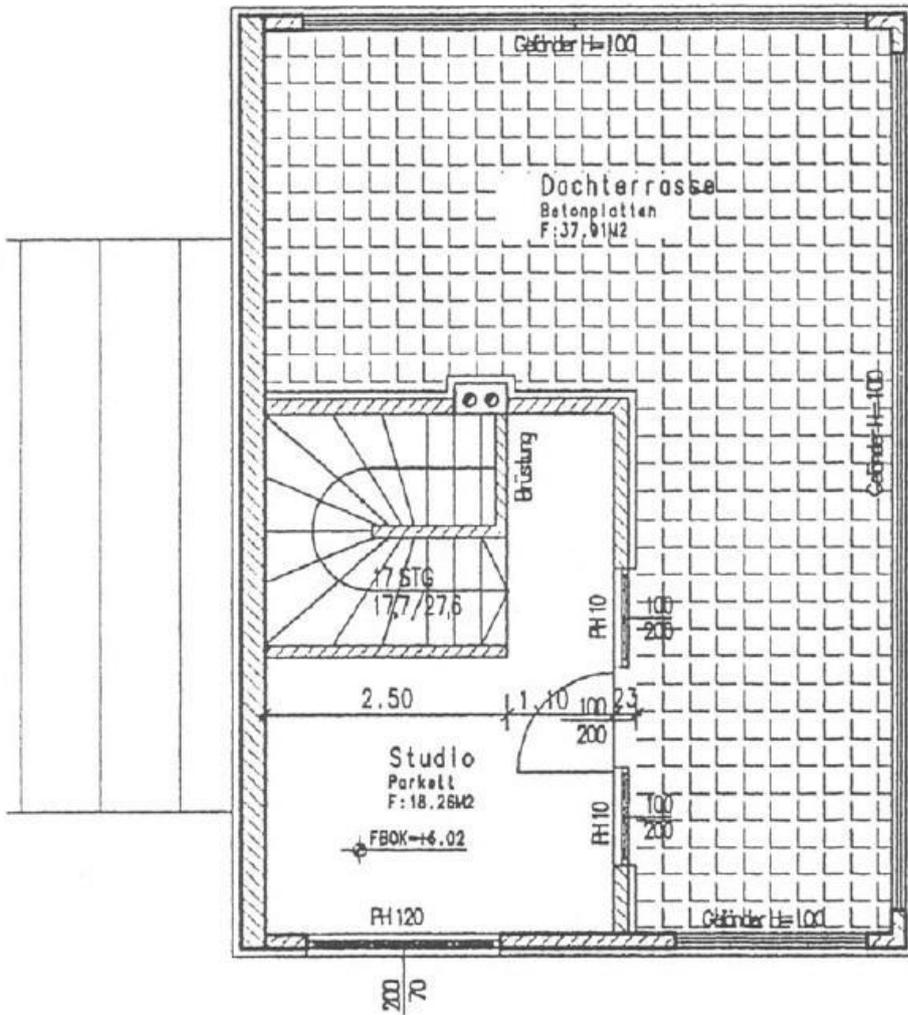
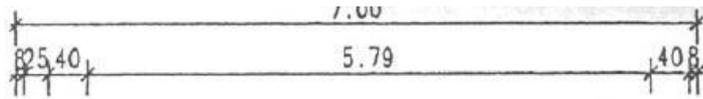


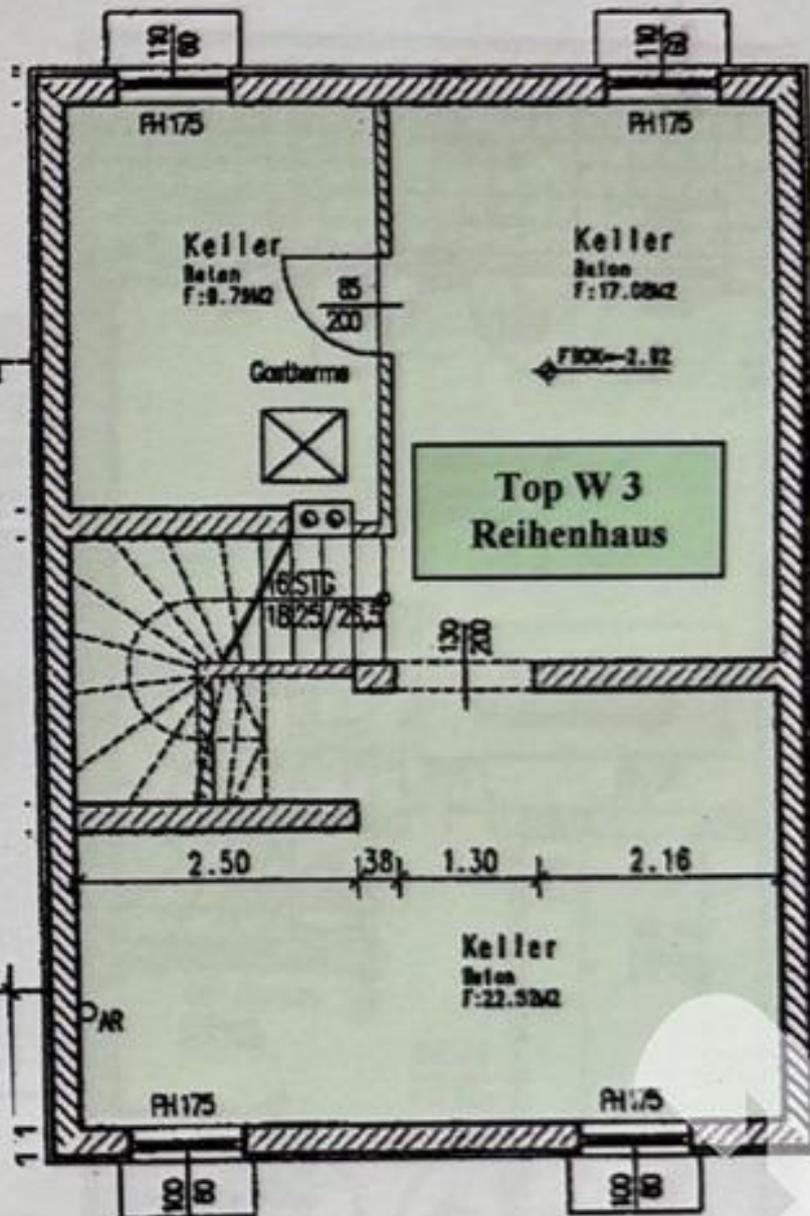
ERDGESCHOSS M1:100





obergeschoss | 1:100





Händelstr. 49b

# Objektbeschreibung

## **DENN NUR DIE LAGE ZÄHLT!**

**...rundum spürbarer Wohngenuss nahe dem ORF- Park!**

**In wunderschöner Wohn- und Sackstraßenlage - überzeugt dieses top gepflegte Einfamilienhaus durch ein beeindruckendes Platzangebot & geschmackvolle Ausstattung -Anspruchsvoll umgesetzter Wohnkomfort auf zwei Etagen plus Studio mit Dachterrasse und großzügigem Wohnkeller!**

### **Die Lage:**

Der Bezirk „St. Peter“ mit seinem hohen Grünanteil zwischen dem ORF - Park und den Eustacchiogründen gelegen, zeichnet sich gerade die Situierung des Grundstückes unseres Kaufgegenstandes durch die absolute Sackstrassen- und Ruhelage am finalen Ende der Bebauung der kleinen Wohnanlage (insgesamt 3 Einheiten) im Besonderen aus.

Interessant erscheint diese Wohnlage für Familien mit besonderem Ruhe- und Erholungsbedürfnis. In überschaubaren Distanzen (nur rund 500 bis 800 m!) sind alle wichtigen

Einrichtungen der Nahversorgung zu finden, wobei Gleiches auch für Kindergärten,

Schulen, Ärzte und Gastronomie gilt. Ebenfalls steht auch ein gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus- Bim-Verbindung in die Innenstadt) zur Verfügung.

Das Grundstück selbst, besticht durch die perfekte Süd-West Ausrichtung und garantiert ganztägige Besonnung. Perfekt stellt sich auch die Gestaltung und Nutzung des kleinen, aber

vollkommen eben angelegten Grundstückes dar.

So wurde die Bepflanzung des Gartens mit verschiedenen Sträuchern, Stauden und Blumen so gewählt, dass diese einerseits wenig Arbeit bereiten und trotzdem harmonische Orte je nach Tageszeit mit Licht und Schatten dem Nutzer der Liegenschaft gewährleisten können. Großzügige Terrassen- und Ruheflächen rund ums Haus spiegeln nochmals die Qualität

dieser ansprechenden Wohnlage wider.

Eine Zugangs- /Zufahrtsbeschränkung durch ein elektrisches Tor eröffnet einem dann den Zutritt auf ein ca. 392 m<sup>2</sup> großes Grundstück (nur Gartenfläche) und auf das auf Eigen - Grund befindliche Doppelcarport mit knapp 30 Quadratmetern Nutzfläche.

### **Das Haus:**

So vermittelt schon der Ersteindruck beim Betreten des Vorgartens das Gefühl des vertrauten

Heimkommens. Der Baustil entspricht durchaus einer zeitlosen, aber aktuellen Architektur, wobei die Innengestaltung modernen Wohnansprüchen gerecht wird. Offene und helle Wohnräume, familientauglich in der Grundrissgestaltung, hochwertige Materialien der Innenausstattung versprechen langfristigen Wohngenuss.

Im Jahr 2002 erbaut, wurden schon damals Aspekte höchster Alltagstauglichkeit und sparsamer Energieeffizienz umgesetzt.

Dem Wohnbereich vorgelagert befinden sich ein großzügiger Wintergarten mit großzügigen Terrassenflächen (insgesamt ca. 17 m<sup>2</sup>, welche den Übergang zu den Grünflächen des Gartens

bilden. Geschmackvoll angelegt, steht uneingeschränkten Gartenfreuden nichts im Wege, wobei die Bepflanzung des Grundstückes zusätzlichen Sommer- und Freizeitgenuss mit garantiert viel Privatsphäre mitten in der Stadt garantiert.

### **Auf einen Blick:**

#### **Lage:**

- schon leicht ländliches Wohnumfeld im Grüngürtel der Landeshauptstadt Graz
- gute Infrastrukturbedingungen
- sonnige und absolut leistbare Wohn(prestige-)Lage

## **Baustil und Planung:**

- Errichtungsjahr 2002
- zeitgemäßer funktionaler Baustil
- moderne, offene und helle Innenraumgestaltung
- familientaugliche Grundrissgestaltung (siehe Grundriss)
- zweigeschossige Massivbauweise plus Dachterrasse mit Top – Besonnung (vor allem auch Abendsonne)
- Vollkeller mit diversen Schlaf-, Abstell- und Hobbyräumen

## **Haustechnik und Ausstattung:**

- ziegelmassive Bauweise
- Zentralheizung mit Gastherme (Brennwert), ca. 218 l Boiler
- Teilweise Fussbodenheizung – im Wintergarten; teilweise Radiatoren
- 5 Zimmer plus 49,39 m<sup>2</sup> Keller mit fakultativem zusätzlichem Wohnraum
- Badewanne und 2 Duschen
- Raumhöhe 2,65 m; im UG/ Keller 2,65 m
- Fussböden: Stein/Birke
- Beschattung d. Rollläden
- großzügige Dachterrasse mit ca. 37,91 m<sup>2</sup>
- Studio OG2 klimatisierbar (Indoor), 18,26 m<sup>2</sup>
- Kellerersatzraum oberirdisch 4,5 m<sup>2</sup>
- kleines Salettl

-Wintergarten mit Schiebetüren teilweise ESG Verglasung, beschattbar; baugenehmigt ca. 17,8 m<sup>2</sup>

-Doppelcarport ca. 28,7 m<sup>2</sup>

**WIR FREUEN UNS AUF EINE BESICHTIGUNG MIT IHNEN!**