

## **Besondere Möglichkeit in Graz-Ragnitz – Arbeit und Wohnen verbinden**



Außenansicht

**Objektnummer: 3742\_319**

**Eine Immobilie von RE/MAX Lifestyle**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Graz,09.Bez.:Ragnitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	321,10 m²
<b>Nutzfläche:</b>	421,87 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bernhard Fasching**

RE/MAX Lifestyle  
Haushamer Straße 1  
8054 Seiersberg

H +43 664 1615947

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















**RE/MAX**  
Lifestyle







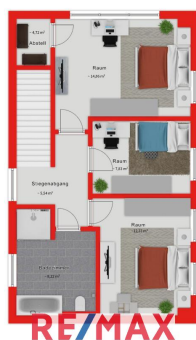




**RE/MAX**  
Lifestyle



**RE/MAX**  
Lifestyle









## Objektbeschreibung

Dieses Objekt in attraktiver Lage in Graz-Ragnitz bietet eine seltene Gelegenheit: Ein charmantes Gebäude, das ehemals als Gaststätte genutzt wurde, ist für Wohnzwecke aufwändig adaptiert worden.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss, ergänzt durch Kellerräumlichkeiten.

Das Wohnhaus ist im Außenbereich noch nicht vollständig fertig gestellt und kann somit nach eigenem Wunsch adaptiert bzw. finalisiert werden.

### Büro:

Dieses ca. 100 m<sup>2</sup> große Büro befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, helle Arbeitsbereiche und eine einladende Atmosphäre. Auf einer Fläche von ca 100 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie als ideale Basis für Unternehmen, die Wert auf eine repräsentative Außenwirkung und ein funktionales Arbeitsumfeld legen.

Genügend Parkplätze stehen zur Verfügung.

Schon beim Betreten fällt der freundlich gestaltete Eingangsbereich ins Auge, der direkt in den Empfangsbereich führt. Hier können Besucher herzlich willkommen geheißen werden, bevor sie in die weiteren Räume gelangen.

Ein großzügiger Besprechungsraum bildet das Herzstück des Büros und eignet sich perfekt für Meetings, Konferenzen oder Kundengespräche. Die drei Büros sind unterschiedlich groß, dabei aber stets hell und gut geschnitten. Sie bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Einzelbüro, Teamarbeitsplatz oder ruhiger Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Raumstruktur erlaubt sowohl eine klassische Büronutzung als auch die Einrichtung einer Praxis oder Kanzlei. Dank der Erdgeschosslage ist ein barrierefreier Zugang möglich, was das Objekt auch für Kundenverkehr besonders attraktiv macht.

### Wohnung 1:

Im Dachgeschoss des Objektes befindet sich eine großzügige Wohnung (ca. 128,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der besondere Charme einer Dachgeschosswohnung, vereint mit modernem Wohnkomfort, hellen Räumen und vielen Dachfenstern macht diese außergewöhnlich.

Sie ist geprägt von charaktervollen Dachschrägen. Jeder der hellen Räume hat eine gemütliche Note.



Sämtliche Fenster sind mit manuellen bzw. automatischen Rollläden ausgestattet.

Raumaufteilung:

- Wohnküche mit Essbereich
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- 2 Abstellräume – individuell nutzbar

Der Grundriss ist durchdacht und sorgt für ein harmonisches Zusammenspiel von Rückzugsmöglichkeiten und offenen Begegnungsbereichen.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie sind die beiden Dachterrassen, die sich auf zwei Ebenen erstrecken. Mit einer Fläche von rund 31,64 m<sup>2</sup> sowie beeindruckenden 59,40 m<sup>2</sup> eröffnen sie ein außergewöhnliches Freiluftambiente. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Sommerabende mit Freunden oder einfach nur der private Rückzugsort hoch über den Dächern – hier entsteht ein Wohngefühl, das weit über den Standard hinausgeht.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Helligkeit und Exklusivität. Mit 128,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 90 m<sup>2</sup> Terrassenfläche bietet sie ein seltenes Gesamtpaket, das sowohl urbanes als auch naturnahes Wohnen ermöglicht und höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Wohnung 2 mit separatem Eingangsbereich sowie KFZ-Abstellplätzen:

Mit rund 107,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Ebenen überzeugt diese großzügige Wohneinheit durch eine klare Struktur, helle Räume und eine zeitgemäße Ausstattung.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich mit moderner Küche
- Toilette
- Diele

Obergeschoss:

- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum

Die gesamte Wohnfläche von ca. 107,19 m<sup>2</sup> verteilt sich auf beide Ebenen und macht dieses Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine durchdachte Planung und ausreichend Raum legen. Große Fensterflächen sorgen für helle Wohnräume, während die Terrasse das Haus um einen wertvollen Außenbereich ergänzt.

Dieses Objekt verbindet Funktionalität und Wohnkomfort auf harmonische Weise und bietet ein Zuhause, in dem man sich sofort wohlfühlen kann.

Wohnung 3:

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 85,65 m<sup>2</sup> kann diese Wohneinheit nach den Vorstellungen der neuen Eigentümer adaptiert werden.

Die Beheizung erfolgt im gesamten Wohnhaus mittels Zentralheizung mit Gas.

Die Lage in Graz-Ragnitz überzeugt durch ihre ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die Stadt. Nahversorger, Schulen und medizinische Einrichtungen befinden sich in der Umgebung, öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine schnelle Verbindung ins Grazer Zentrum.

Perfekte Infrastruktur, die grüne Umgebung, das beliebte Ragnitzbad und die Nähe zum LKH-Universitätsklinikum Graz machen dieses Objekt mehr als attraktiv.

Im nahen Umfeld finden Sie diverse Nahversorger, Bäckerei, Apotheke, Ärzte, Schulen, Kindergärten und alles für den täglichen Bedarf.

Optimale Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Bus (Busstation Berliner Ring fast vor der Wohnhausanlage) und Straßenbahn (ab LKH Graz) ist gegeben.

**Neugierig geworden? Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR und das VIDEO vorab.**

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

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

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

[VIDEO - gleich ansehen, hier klicken](#)

Überzeugen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen nur mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten beantworten, da wir dem Eigentümer gegenüber nachweisverpflichtet sind.

Die Grundrisse sind eine schematische Darstellung und nicht maßstabsgetreu.

Alle Angaben laut Abgeber - Irrtümer vorbehalten. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:



Heizwärm 67.9  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Hei C  
wärmebe  
darf:  
Faktor Ges0.99  
amtenergi  
effizienz:  
Klasse B  
Faktor Ges  
amtenergi  
effizienz: