

# **Einfamilienhaus am Grazer Stadtrand - Lebensqualität, Ruhe, Naturgenuss**



Hausansicht

**Objektnummer: 1606\_16525**

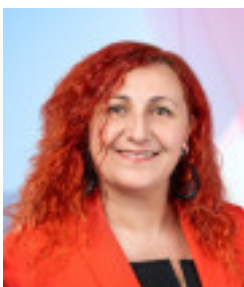
**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Dragan**

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

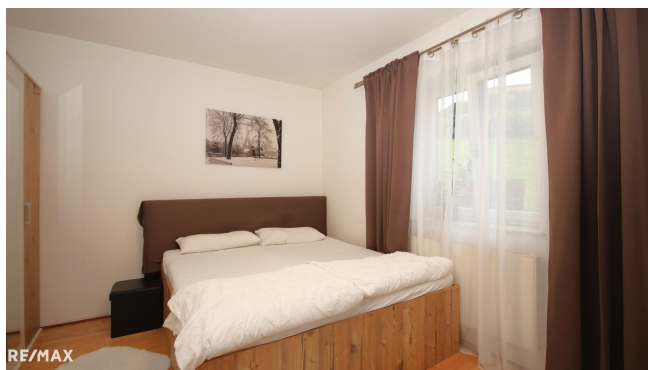


RE/MAX































## Objektbeschreibung

Etwa 500 m von der Stadtgrenze Graz (Waltendorfer Hauptstraße) entfernt, befindet sich dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse – mit eigener Straßenzufahrt und direkter Waldnähe. Hier wohnen Sie in Harmonie mit der Natur und genießen höchste Lebensqualität und Ruhe.

Das Haus wurde ursprünglich ca. 1966 in Ziegelmassivbauweise errichtet und im Jahr 1998 durch eine zweite, eigenständige Wohneinheit mit separatem Eingang erweitert.

Im Zuge des Zubaus im Jahr 1998 wurde das Dach saniert und mit hochwertigen Bramac-Alpin-Ziegeln neu eingedeckt. Gleichzeitig wurden alle Fenster im Haus erneuert. Zusätzlich wurden Dachflächenfenster eingebaut, um einen späteren Dachausbau zu ermöglichen.

Die neu errichtete Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang über eine Außentreppe - das Haus ist somit ideal für ein Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, oder ein unabhängiges Homeoffice.

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**

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

Raumaufteilung im Überblick:

Erdgeschoss:

- Diele
- Großzügiger Vorraum mit Garderobe
- Küche/Wohnbereich (aktuell als Büro genutzt – Anschlüsse für Küche sind vorhanden)
- Zimmer (derzeit als Hobby- bzw. Fitnessraum genutzt)
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche. (Zubau ca. 1998)
- Separates WC (Zubau ca. 1998)
- Technikraum mit Ölheizung und Holzheizung (inkl. Pufferspeicher mit 1.000 l), Brauchwasserwärmepumpe sowie Solaranlage (ca. 9 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss Altbestand:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Bad
- WC
- Vorraum

Obergeschoss Zubau (1998):

- Schlafzimmer
- Bad
- WC
- Terrasse
- Vorraum
- separater Zugang

Dachraum:

Vom Obergeschoss führt eine einladende Naturholztreppe in den Dachraum, der bereits für einen Ausbau vorbereitet ist. Fenster und Leitungen sind vorhanden, sodass der Ausbau problemlos erfolgen kann.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen Autounterstellplatz, einen überdachten Traktorabstellplatz (ca. 24 m<sup>2</sup>), eine Holzhütte und eine praktische Werkzeughütte sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung: eine Bushaltestelle befindet sich ca. 150 m vom Grundstück entfernt.

Dank der bestehenden Bebauungsdichte (WR 0,2–0,4) bietet das Objekt noch Potenzial für eine vollständige Ausnutzung des Dachgeschosses sowie eine eventuelle Erweiterung der Wohnfläche.

Das Haus verfügt über verschiedene Heizungsarten: Öl, Holz sowie eine zusätzliche Warmwasser-Solaranlage und eine Luftwärmepumpe.

In der Nähe der Stadt Graz, am Waldrand gelegen, in ruhiger Gegend und mit bester Infrastruktur, wartet dieses Zweifamilienhaus darauf, Ihre Lebensqualität zu steigern. Weitere Informationen entnehmen Sie gerne dem beiliegendem Lage-Exposé.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie mich gerne und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – entdecken Sie Ihr mögliches neues Zuhause.

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:

Heizwärmebed 158.3  
 arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Klasse Heizwär E  
 mebedarf:  
 Faktor Gesamte1.9  
 nergieeffizienz:  
 Klasse Faktor GD  
 esamtenergieeff  
 izienz:

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](mailto:office@remax-for-all.at)