

## **Wohnen im Grünen – Haus mit viel Platz und Natur in Stallhofen**



Aussicht Balkon

**Objektnummer: 1606\_16536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8152 Stallhofen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	59,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 171,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	285.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elke Raich**

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



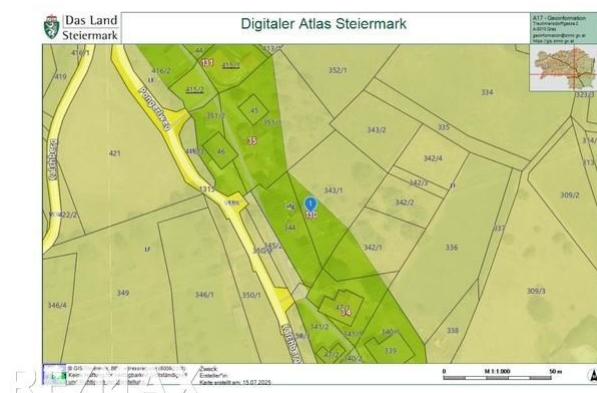
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Stallhofen versprüht pure Gemütlichkeit, naturnahes Wohnen und viel Raum für Ihre Ideen.

Ob als Familiennest und persönlicher Rückzugsort oder Wohnraum mit viel Freifläche – hier finden Sie die Gelegenheit, Landidylle mit solidem Wohnkomfort zu verbinden.

## Das Besondere auf einen Blick:

- Wohnfläche ca. 117 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 19 m<sup>2</sup> ausgebautem Dachboden und 10,6 m<sup>2</sup> Veranda)
- Grundstück: ca. 2.903 m<sup>2</sup> - starke Hanglage, aber traumhaft idyllische Lage - Apfelbäume inklusive
- Ziegelmassivbau, Baujahr 1983
- Keller inkl. Garage: ca. 83,52 m<sup>2</sup>
- neuwertige zentrale Pelletsheizung (ca. 5 Jahre alt), Warmwasser über moderne Luftwärmepumpe, Pufferspeicher
- liebevoll mit viel Holz gestaltet – großteils möbliert übernehmbar
- ruhige, ländliche Lage mit viel Natur rundum

## Raumaufteilung & Wohnerlebnis

Das Haus empfängt Sie im Erdgeschoss mit einer gemütlichen Küche und angrenzendem Essbereich, einem tollen Wohnzimmer mit Zugang auf die Veranda, einem Schlafzimmer, sowie Bad und separatem WC.

Die verglaste Veranda lädt definitiv zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein!

**Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.**  
[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Badezimmer, separates WC und ein Vorräum – ideal für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Auch der Dachboden mit 18,7 m<sup>2</sup> wird derzeit als Schlaf-/Wohnbereich genutzt.

Der großzügige Keller bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch Platz für Werkstatt, Lager oder Hobbies. Die Garage rundet das Platzangebot perfekt ab.

## **Grundstück & Widmung**

Mit ca. 2.903 m<sup>2</sup> Grund bietet dieses Objekt außergewöhnlich viel Platz im Grünen. Die Widmung teilt sich auf in ca. 1.440 m<sup>2</sup> Allgemeines Aufschließungsgebiet sowie ca. 1.463 m<sup>2</sup> Freiland auf. Diese Kombination ist ideal für Naturliebhaber - und solche, die es werden wollen. Da das Haus zur Gänze im Aufschließungsgebiet steht, ist auch eine Erweiterung möglich. Genauere Informationen hiezu erhalten Sie gerne bei der Besichtigung bzw. in einem persönlichen Gespräch.

## **Lage & Umgebung**

Die Gemeinde Stallhofen ist bekannt für seine herrlich grüne Umgebung, tolle Nachbarschaft und gute Erreichbarkeit. Einkauf, Schulen und öffentliche Anbindung sind wenige Autominuten entfernt. Die Liegenschaft liegt besonders ruhig und sonnig – ein Ort, an dem Sie wirklich ankommen. Weitere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lage-Exposé.

Sie haben Interesse?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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:

Heizwärmeverbrauch: 171.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärme: E  
mebedarf:  
Faktor Gesamte: 1.75  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GC  
esamtenergieeffizienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt 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-Hötzenhof-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:  
[office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)