

# **Modernes Reihenhaus in begehrter Lage von Graz - Top Infrastruktur, perfekt für Familien!**



DJI\_0293

**Objektnummer: O2100167140**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Binder-Gasse 34a
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Graz
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	174,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	167,00 m <sup>2</sup>
Keller:	17,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	197,76 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner





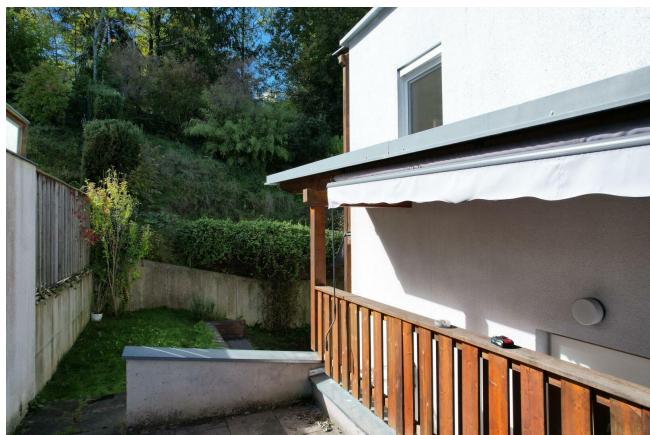
ImmoZ



















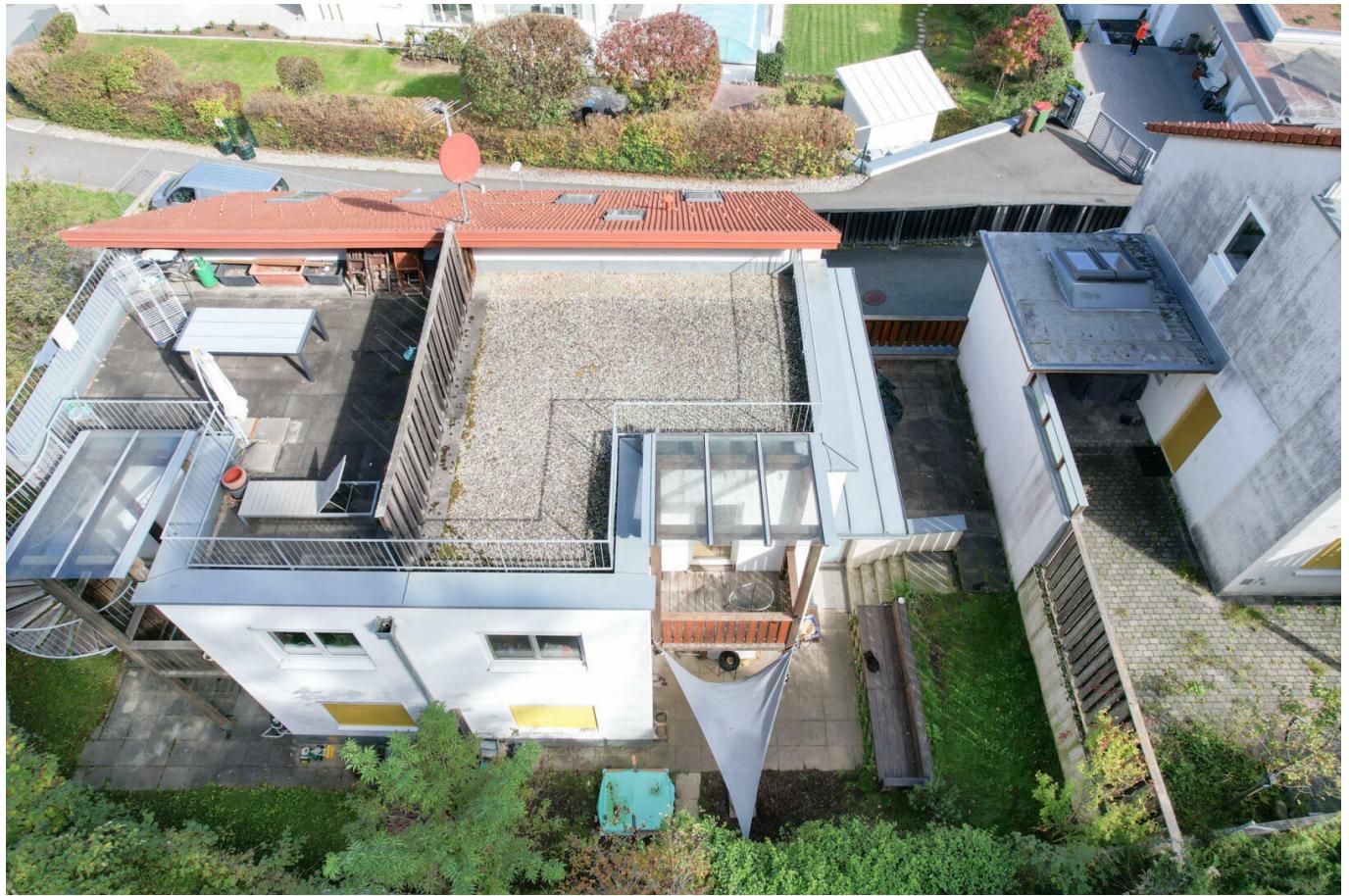




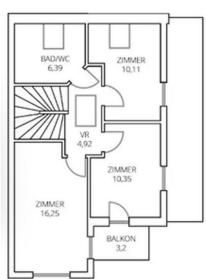




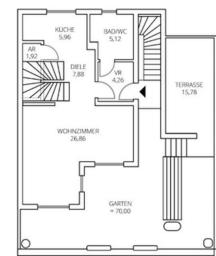




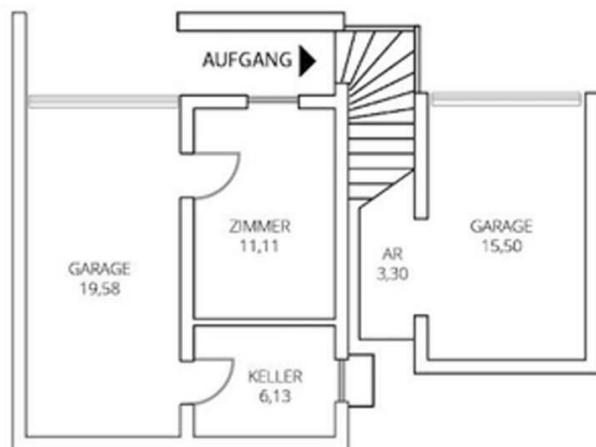
Grundriss OG



Grundriss EG



## Grundriss KG



# Objektbeschreibung

## Suchen Sie ein Zuhause mit Platz für Familie, Alltag und Erholung?

Möchten Sie Wohnen im Grünen genießen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen?

Wünschen Sie sich helle Räume, eine moderne Raumaufteilung und einen Garten, in dem Ihre Kinder spielen können oder Sie einfach abschalten?

Dann lohnt sich ein Blick auf dieses gepflegte Reihenhaus in Hart bei St. Peter.

In einer charmanten, ruhigen Wohnsiedlung von Hart bei St. Peter befindet sich dieses gepflegte und lichtdurchflutete Reihenhaus – ein Ort, an dem modernes Wohnen, hoher Komfort und naturnahe Umgebung harmonisch zusammenfinden.

Mit rund 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus **viel Raum für Familienleben oder gemeinsames Ankommen zu zweit** – durchdacht geplant und hochwertig ausgeführt. Die **offen gestaltete Wohnküche** mit großzügigem Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für eine freundliche, helle Atmosphäre und verbinden das Wohnen elegant mit dem eigenen Garten.

Vier Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei voll ausgestattete Bäder garantieren Komfort für alle Lebenslagen.

Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger, beheizter Raum, der sich hervorragend als Hobbyraum, Büro oder Rückzugsort eignet – dazu kommt ein weiterer Kellerraum mit Stauraum. Die **zwei Garagenplätze** direkt beim Haus bieten zusätzlichen Komfort.

Garten & Terrasse:

Der **ca. m<sup>2</sup> 167 große Garten** ist eine grüne Oase zum Durchatmen. Hier findet das Leben im Freien statt – ob beim Frühstück auf der **16 m<sup>2</sup> großen Terrasse**, beim Spielen mit den Kindern oder beim gemütlichen Beisammensein an warmen Abenden.

Die Lage in einer kaum befahrenen Seitenstraße sorgt für Ruhe und Sicherheit – ein ideales Umfeld für Kinder und alle, die naturnah und entspannt wohnen möchten.

Highlights im Überblick

- Lichtdurchflutete Räume mit durchdachter Aufteilung
- Offener Wohn-Essbereich mit moderner Küche
- Zwei Badezimmer für hohen Wohnkomfort
- Zwei große Kellerräume, einer davon beheizt (z. B. als Hobby- oder Arbeitsraum)
- 167 m<sup>2</sup> Garten mit sonniger Terrasse

- Zwei Garagenplätze direkt am Haus
- Ruhige Lage mit optimaler Nahversorgung und Stadtnähe

**Ein ideales Zuhause für junge Familien, Paare mit Zukunftsplänen oder alle, die modernen Wohnkomfort in ruhiger, grüner Umgebung suchen.**

Gerne stellen wir Ihnen dieses Objekt bei einer persönlichen Besichtigung vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Kosteninformationen:**

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten je nach Verbrauch.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv für den Verkaufsprozess beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.