

## **Graz - Andritz - Schickes Reihenhaus mit Garten in begehrter Lage**



Reihenhaus kaufen Graz Andritz (7)

**Objektnummer: O2100167464**

**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	158,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	81,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 101,12 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	700.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,62 €
<b>Heizkosten:</b>	133,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

**Magdalena Neubauer**

Herzog Immobilien OG  
Glacisstrasse 7  
8010 Graz

T +43 316 326084  
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Reihenhaus liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Graz-Andritz und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Sämtliche wichtigen Nahversorger, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Alltag besonders angenehm und unkompliziert. Andritz steht für hohe Lebensqualität: viel Grün, Nähe zum Wald, gleichzeitig kurze Wege in die Innenstadt und ein lebendiges, gewachsenes Ortszentrum.

Die Liegenschaft bietet rund 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der dem Haus Charakter und Großzügigkeit verleiht. Über den Windfang im Erdgeschoss gelangt man über wenige Stufen in den Flur, von wo aus man das WC sowie die Küche erreicht und weiter in den offen gestalteten Wohn-Essbereich gelangt. Große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und eröffnen einen schönen Ausblick, der bis zur Kirche St. Veit und die dahinterliegende Bergwelt reicht. Die vorgelagerte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und führt in den etwa 80 m<sup>2</sup> großen Garten, der ausreichend Platz für Erholung, Spielen oder gesellige Stunden im Grünen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich derzeit zwei Zimmer sowie ein Badezimmer und ein Balkon, wiederum mit schönen Ausblick. Ursprünglich waren hier drei Zimmer geplant, sodass mit geringem Aufwand eine zusätzliche Raumbtrennung wiederhergestellt werden kann – ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnbedürfnisse. Das Dachgeschoss beherbergt einen großzügigen, vielseitig nutzbaren Raum mit einem abgetrennten, begehbaren Schrank und eignet sich hervorragend als Schlafzimmer, Atelier oder Rückzugsort.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über ein Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet, sowie über zwei Garagenparkplätze, die komfortables und sicheres Parken gewährleisten. Insgesamt präsentiert sich dieses Reihenhaus als harmonisches Zuhause für Menschen, die Wert auf Wohnqualität, Ruhe und gleichzeitig auf eine ausgezeichnete Anbindung und Infrastruktur legen.