

## **FAMILIENTRAUM in Grazer Bestlage!**



**Objektnummer: 2731**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8045 Graz
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Gesamtfläche:</b>	230,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	68,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 96,10 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 660 7662289  
H +43 660 7662289

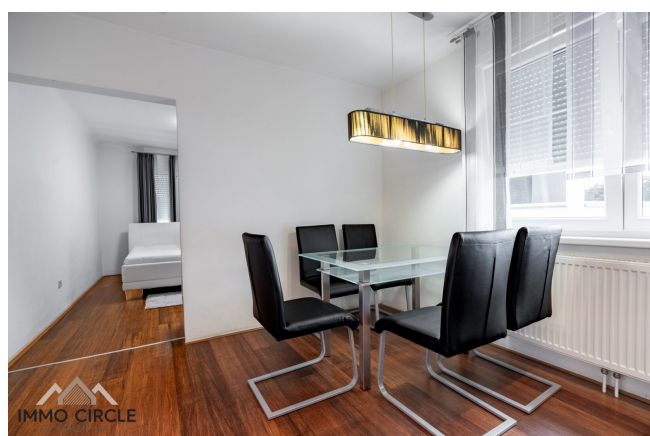










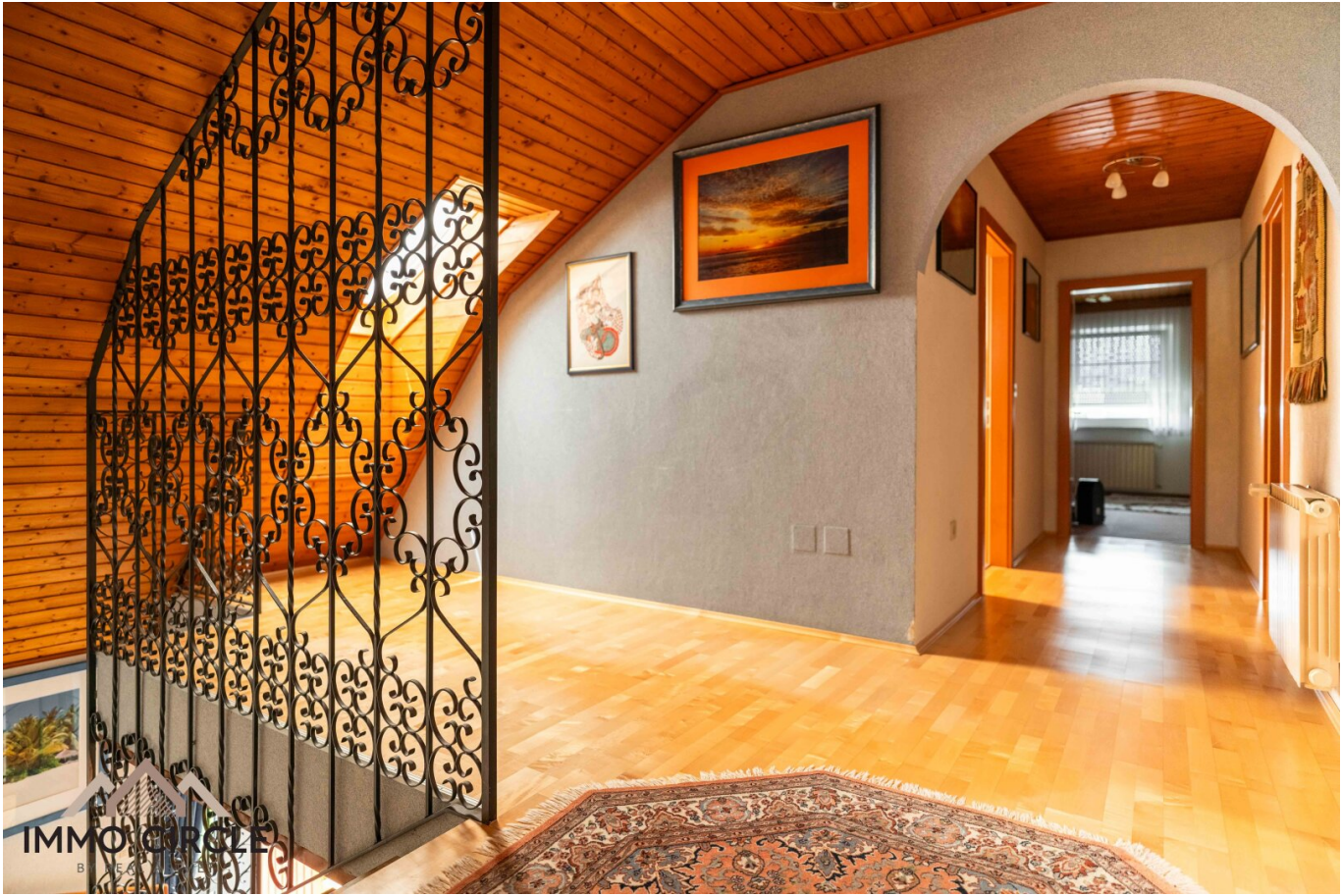




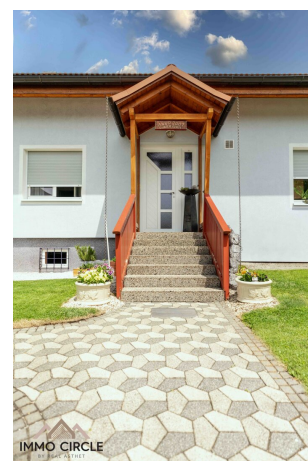














## Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach einem eigenen Haus, welches Ihnen und Ihrer Familie eine hohe Wohn- und Lebensqualität bietet in einem der beliebtesten Stadtteile von Graz - Graz-Andritz? ... welches im Grünen liegt mit guter Infrastruktur? ... Dann sind Sie hier genau richtig!**

Das gepflegte Wohnhaus (perfekt geeignet auch als Zweifamilien-Wohnhaus) mit einem kleinen Teil des Gartens wurde in den letzten Jahren um eine Einliegerwohnung erweitert.

### **Raumaufteilung:**

#### **EG**

Vorzimmer mit eingebaute Garderobe

Küche

Esszimmer

Wohnzimmer

Gästebad

++ Einliegerwohnung++

Vorraum

Badezimmer

Koch- Esszimmer

2 Schlafzimmer

Treppe in den Keller (rd. 68m<sup>2</sup>)

#### **OG**

Flur

3 Schlafzimmer

Abstellraum

Bad mit Badewanne

Es gibt auch einen kleinen Garten, der eine Oase für einen angenehmen Zeitvertreib nach einem anstrengenden Tag bei der Arbeit sein wird.

Aufgrund einer Grundstücksteilung wird die genaue Größe des Grundstücks noch bekannt gegeben!

*Dieses Haus ist ideal für eine Großfamilie oder auch für 2 Familien. Dank der Aufteilung wird sich jeder wohlfühlen. Verpassen Sie nicht Ihre Chance!*

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** *Gerne vereinbaren wir einen Termin mit Ihnen um das Haus, in guter Wohnlage, zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.*

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap