

**Tophit !! WIE NEU!! vollunterkellertes Familienraum mit  
echtem Erweiterungspotential und Top-Infrastruktur !!**



IMG\_1307

**Objektnummer: O2100162715**

**Eine Immobilie von Happy Home Immobilien Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	574,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Heizkosten:</b>	193,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Happy Home Immobilien Group

Happy Home Immobilien Group  
Puchstrasse 133  
8055 Graz

T +43 316 818 666  
F +43 316 818 667

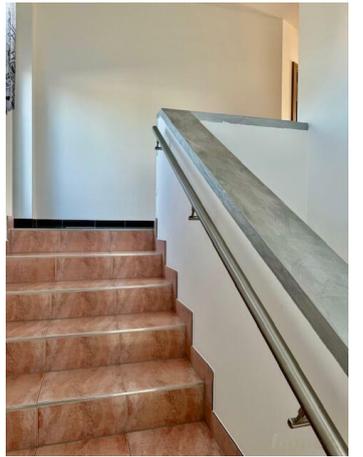
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

















## Objektbeschreibung

Kofferpacken, Einziehen !

Happy Home Immobilien freut es ganz besonders Ihnen an dieser Stelle eine wahre Topimmobilie anbieten zu können.

Wenn sie auf der Suche nach einem Haus mit perfekter Ausstattung in wirklich toller Lage sind und sich um nichts aber wirklich nichts mehr kümmern möchten, ist dies ihre neue Immobilie. Das in unmittelbarer Nähe zur Shopping City Seiersberg in einer ruhigen Seitengasse gelegene Haus besticht abgesehen von der Topinfrastruktur ( Kindergarten, Busverbindung, Autobahnzubringer, Einkaufsmöglichkeiten und Nähe zu vielen Freizeattraktionen vor allem durch seine perfekte Raumaufteilung und sehr hochwertigen und exklusiven Ausstattung. Der Grundriss ist wie folgt :

Untergeschoß: ( 75m<sup>2</sup> Dichtbetonkeller )

dieser Bereich ist großteils als Wohnkeller ausgebaut und adaptiert worden und somit multifunktionell nutzbar.

Erdgeschoß :

Vorraum mit Garderobe, Tageslicht-Bad, großzügiger Küche/Ess/Wohnbereich mit Ausgang auf die ebenerdige Terrasse mit toller Aussicht zum wunderschönen Garten sowie ein Arbeits bzw. Besucherzimmer

Obergeschoß :

wunderschönes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, zwei getrennten Waschtischen und Toilette sowie 3 getrennt begehbbare Zimmer mit Zugang zum westseitigen Balkon und ca 30m<sup>2</sup> Dachterrasse.

**ACHTUNG ----- TOLLE BEREITS GENEHMIGTE ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT !!**

Über der Garage besteht die Möglichkeit weitere ca. 55m<sup>2</sup> große Räumlichkeiten zu errichten, was einer noch größeren und vielfältigeren Ansprüchen wie Arbeiten von zu Hause oder zusätzliche Räumlichkeiten für verschiedenartigste Nutzung gerecht wird. Diese Ausbaustufe ist wie bereits erwähnt auch schon bau genehmigt !!!

Aber wie heißt das Motto bei diesem Haus : **EINFACH EINZIEHEN !!**

Wie sie aus dieser Beschreibung entnehmen können handelt es sich hierbei um ein wirklich tolles Haus, das auch wahrscheinlich nicht lange verfügbar sein wird.