



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 139723

erstellt am : 27.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße:

8052 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Nina Antley

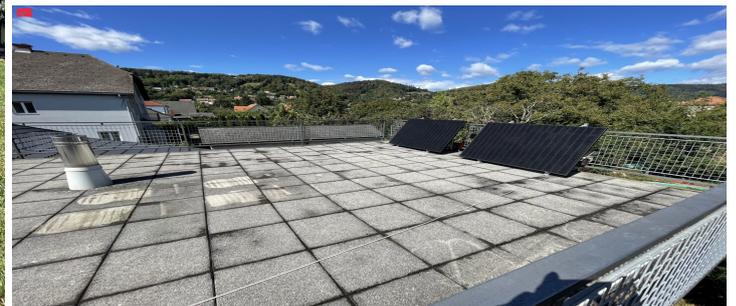
Tel:

info@roderickscherer.com

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Grundfläche: 895m<sup>2</sup>

## Ihr Traumhaus mit sonnigem Garten



\*\*\* BIETERVERFAHREN: Der Startpreis liegt bei EUR 450.000,- \*\*\*

**IHR NEUES EIGENHEIM:** Sie sind auf der Suche nach einem großzügigen Haus in zentraler Lage? Eine sehr gute Raumaufteilung, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ein stilvoller Kaminofen und ein geräumiger Keller bieten Ihnen in dieser Liegenschaft höchsten Wohnkomfort im schönen Wetzelsdorf. Die familiäre Wohngegend verleihen diesem Wohnraum den letzten Schliff!

Das freundliche Schlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet.

Das Badezimmer hält eine Badewanne, einen Waschtisch, Bidet und Toilette für Sie bereit. Im Obergeschoß befinden sich zwei liebevolle Kinderzimmer. Der großzügige Wohn- und Essbereich

mit offener Küche, sowie ein Durchgangszimmer, das Badezimmer und eine zweite Toilette sind über den Vorraum getrennt begehbar. Die Küche ist in die Jahre gekommen und bedarf einer Erneuerung. Das Abstellkammerl bietet Ihnen hier zusätzlichen Stauraum für Vorräte. Der Wohn- und Essbereich ist äußerst geräumig, sehr gut geschnitten und mit großzügigen Fensterfronten ausgestattet. Das Elternschlafzimmer, sowie ein viertes Schlafzimmer befinden sich im Erdgeschoß.

- + stilvolle Terrasse mit Blick in den Garten
- + ebene Grünfläche mit südlicher Ausrichtung
- + Ölheizung und Kamin mit stilvollem Glaselement
- + sonnige Dachterrasse
- + traumhafter Ausblick

Der Ziegelmassivbau wurde 1928 bewilligt und 2005 ausgebaut. 1981 wurde das Haus generalsaniert. Das Dach wurde 2015 erneuert. Das Haus ist mit ca. 50 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche teilunterkellert. Zur Liegenschaft gehört zudem ein Nebengebäude, das Platz für eine Garage und handwerkliche Tätigkeiten bietet.

Sie haben einen grünen Daumen? Sie werden vom sonnigen Garten mit Baumbestand begeistert sein! Die Gartenhütte bietet Ihnen reichlich zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und dient im Winter optimal als Schutz für empfindliche Pflanzen. Erfreuen Sie sich schon diesen Sommer an gesundem Gemüse aus dem eigenen Garten! Der Baumbestand und die Hecke rund um das rechteckige Grundstück sorgt für angenehme Privatsphäre.

\*\*\* Der Startpreis liegt bei EUR 450.000,- \*\*\*

Sie möchten sich selbst von der Liegenschaft überzeugen? Vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 36 46 890, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH Graz. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Die aktuelle KIM-Verordnung macht es Ihnen schwierig Ihre Wunschimmobilie zu finanzieren? Auch dafür haben wir eine LÖSUNG! Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die Möglichkeiten am Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

---

Diese Liegenschaft wird exklusiv über uns als Doppelmakler öffentlich zum Kauf angeboten. Der angegebene Startpreis ist das Mindestgebot und kann im Laufe des Prozesses überboten werden.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, das Höchstanbot oder darunter liegende Angebote anzunehmen. Angebotsfrist ist der 15.04.2025 um 20 Uhr.

HINWEIS: Es handelt sich um KEINE Versteigerung oder Auktion. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu. Suchagent anlegen -

<https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 895m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 190m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 6

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Nina

Nachname: Antley

E-Mail: [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com)