



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141020

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 948000€

Straße: Zahläckerweg

8054 Graz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Ursula Seiwald

Tel: +436645725475

ursula.seiwald@schantl-ith.at

Wohnfläche: 165m<sup>2</sup>

Grundfläche: 650m<sup>2</sup>

## Luxus-Einfamilienhaus mit Pool ? Erstbezug! Ihr privates Paradies in ruhiger Toplage von Graz-Wetzelsdorf! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!



### Luxus-Einfamilienhaus mit Pool ? Erstbezug! Ihr privates Paradies in ruhiger Toplage von Graz-Wetzelsdorf! 3D-RUNDGANG JETZT ANSEHEN!

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus mit ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem traumhaften Pool bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, stilvolles Wohnen mit höchstem Komfort zu verbinden. Eingebettet in die ruhige und begehrte Wohngegend von Wetzelsdorf, ist dieses Zuhause ein wahres Schmuckstück für Familien, Paare oder all jene, die Wert auf Qualität und Privatsphäre

legen.

3D-RUNDGANG - hier klicken!<https://my.matterport.com/show/?m=fiojnTyxKPG>

Fakten zum Haus:

größzügige 166 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstücksfläche ges. von 723m<sup>2</sup>

SW-Ausrichtung

Terrasse 39,12m<sup>2</sup>

Pool 6m x 3m

Außenabstellraum mit ca. 10,10m<sup>2</sup>

überdachter Abstellplatz für mind. 2 KFZ mit 56,54m<sup>2</sup>

das EG hat 85,59m<sup>2</sup>

Wohnen/Essen auf 52,56m<sup>2</sup> mit zwei Schiebetüren zum Garten, der großzügige Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet viel Platz für eine individuelle Gestaltung

Kochen auf 12,69m<sup>2</sup>, geplante Kochinsel, einem Fenster und einer Schiebetür zum Garten

Gäste-WC mit Fenster und Handwaschbecken auf 2,60m<sup>2</sup>

Garderobe gefliest auf 3,26m<sup>2</sup>

Eingangsbereich gefliest auf 6,73m<sup>2</sup>

Technikraum gefliest auf 7,75m<sup>2</sup>

Treppenaufgang ins 1.OG

das OG hat 80,07m<sup>2</sup>

ein Schlafzimmer mit 15,29m<sup>2</sup> und anschließender Ankleide mit 5,23m<sup>2</sup> und französischem Fenster

ein weiteres Schlafzimmer mit 16,24m<sup>2</sup> und französischem Fenster

ein drittes Schlafzimmer mit 13,82m<sup>2</sup> und anschließender Ankleide mit 3,93m<sup>2</sup> und französischem Fenster

ein Badezimmer mit 9,76m<sup>2</sup>, Badewanne, Dusche, WC und Fenster

Flur mit 9,94m<sup>2</sup> mit Parkett

Wirtschaftsraum verflies, mit Waschmaschinenanschluss und Fenster

Treppenabgang ins EG

Highlights :

die Bauweise ist Ziegelmassiv plus Wärmedämmung

Kunststoff-Alufenster mit 3-fach Verglasung

überall Insektenschutz

elektrische Raffstores, bzw. Rollläden im 1OG

Luftwärmepumpe

Klimaanlage

Salzwasserpool

Außendusche

Rasenroboter HWB 38 kWh/m<sup>2</sup>a

E- Anschluss

Bezug ab sofort möglich !

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung ? Ihr Traumhaus wartet!

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ?  
damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

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

## Eckdaten

Grundfläche: 650m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 165m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 49.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 948000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ursula

Nachname: Seiwald

Tel.: +436645725475

E-Mail: ursula.seiwald@schantl-ith.at