



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230342

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 450000€

Straße: Plachelhofstraße

8055 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

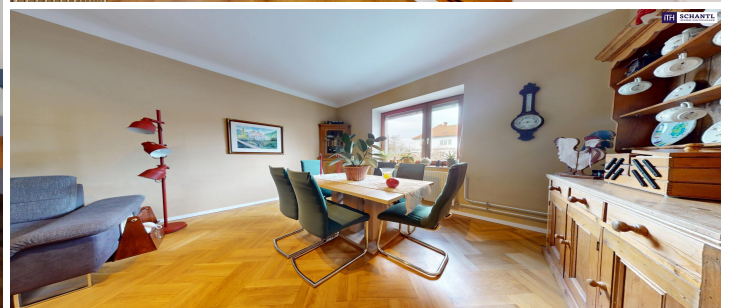
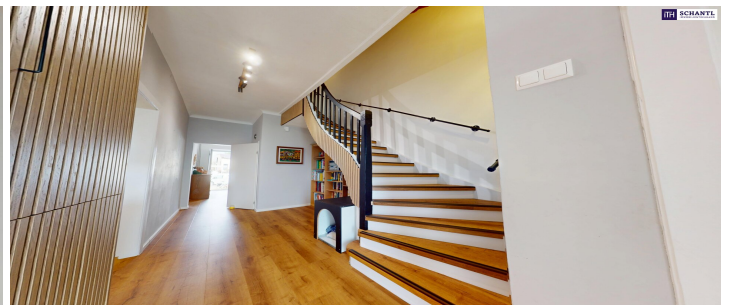
Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 146m²

Grundfläche: 273m²

**Preisreduktion: Ankommen, Wohlfühlen, Gemeinsam
Leben | Reihenhaus | Graz-Süd für Familien in ruhiger
Lage**



Ankommen, Wohlfühlen, Gemeinsam Leben - Reihenhaus | Graz-Süd für Familien | Ruhige Lage

Wir laden Sie herzlich ein, dieses Haus in den folgenden Zeilen zu entdecken und seinen besonderen Charakter aus erster Hand zu erleben. Zusätzlich steht eine vollständige Fotoschau

über den bereitgestellten Link zur Verfügung.

Auf einem Grundstück von 273 m² und einer Wohnfläche von ca. 146 m² entfaltet sich in Graz-Puntigam ein Zuhause, das mit seiner Großzügigkeit, hellen und freundlichen Atmosphäre sowie seinen vielseitigen Räumen sofort ein Gefühl des Ankommens vermittelt.

Schon beim ersten Schritt ins Innere spüren Sie, wie harmonisch Licht, Raum und Wohnqualität hier miteinander spielen und wie natürlich sich das Haus an den Alltag einer Familie anpasst.

Hier ist die 3D-Tour: <https://my.matterport.com/show/?m=urfbyj9JDmo>

Beginnen wir mit der Grundrissübersicht des Hauses:

Erdgeschoss ? das Herz des Familienlebens

Beim Betreten öffnet sich ein einladender Eingangsbereich mit einem Flur, von dem alle Räume zugänglich sind:

Große Küche: hier ist eine neue Küche (hochwertige Elektrogeräte) mit Kücheninsel und zusätzlichem Platz für einen großen Familienspeisetisch verbaut ? ideal für gemeinsame Mahlzeiten und die täglichen Situationen des Alltags (Schule, Lernen, Hausaufgabe machen etc.)

Wohnzimmer: mit ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnecke und einen zusätzlichen Essbereich, wenn die Familie zusammenkommt oder Gäste eintreffen.

Modernisiertes WC mit Fenster

Moderne Dusche im EG

Bibliothek / Lesecke unter der Treppe ? inklusive Platz für den Familienhund.

großzügiges Vorhaus mit ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und alles was dazugehört

Obergeschoss ? Rückzugsorte für die Familie

Im Obergeschoss führt ein zentraler Flur zu den privaten Räumen:

Geräumiges Hauptschlafzimmer mit ausreichend Stauraum

? Zweites, noch größeres Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank davor

? derzeit als Lern- und Musikzimmer für zwei Kinder genutzt

? schafft eine natürliche Pufferzone, wenn die Eltern abends noch wach sind

? Badezimmer mit WC und Badewanne, dessen Oberflächen noch nicht erneuert wurden ? ideal für eine persönliche Gestaltung nach eigenen Vorstellungen

ANMERKUNG: es besteht die Möglichkeit mit wenig Aufwand zu trennen und so zwei getrennt begehbare Kinderzimmer zu schaffen (Details gerne im persönlichen Gespräch)

Zwei Gärten ? vorne und hinten

Als Nächstes betrachten wir den Außenbereich, der weitere Qualitäten des Hauses hervorhebt. Der Zugang zum Garten erfolgt über eine breite Doppeltür, die viel Licht hereinlässt und den Wohnbereich mit dem Garten verbindet.

Ein besonderer Blickfang sind die beiden Gärten:

? Der Vorgarten schafft einen freundlichen Empfangsbereich und zusätzlichen Freiraum.
? Der Hintergarten ist privat, gut eingezäunt und daher ideal für Kinder zum Spielen. Hier gibt es genug Platz für Grillabende, ein Planschbecken oder einen kleinen Pool ? ein geschützter Außenbereich, der schnell zum Lieblingsort der Familie im Alltag wird.

Der Keller ist sowohl vom Garten als auch vom Eingangsbereich aus zugänglich ? praktisch für Fahrräder, Spielsachen oder Gartengeräte.

Im Folgenden fassen wir die Ausstattung und die durchdachten Modernisierungen zusammen, die das Haus besonders alltagstauglich machen ? hier die wichtigsten Punkte im Überblick:

Ausstattung & Bauweise:

Massive, beständige Bauweise ? solide Grundsubstanz und langlebige Konstruktion
Unterkellert ? ca. 53m² zusätzlicher Nutzfläche mit Stauraum, Werkbank und Technikbereich
Umfassende Renovierungen in mehreren Etappen (1990, 2022, 2024), wobei die größte Modernisierung 2024 erfolgte
Thermische Optimierung: zusätzliche Glaswolle?Dämmung im Dachbereich sowie zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss zur Reduktion der Betriebskosten

Fenster, Türen & Leitungen:

Großteils doppelt verglaste Holzfenster aus den 1990er?Jahren, 2024 saniert
Neue Fenster 2024 im Keller sowie im WC des Erdgeschosses
Neue Eingangstür und Nebeneingangstür (2024) ? direkter Zugang vom Küchenbereich in den Garten
Großteils erneuerte Wasserleitungen
EG: Leitungen für WC und Küche vollständig neu
OG: Leitungen vom Technikraum bis zum Badezimmer erneuert ? ideal für eine zukünftige Badmodernisierung

Wohnkomfort & Raumgestaltung:

Zweiter Gartenanschluss über eine breite Doppeltür im Erdgeschoss ? viel Tageslicht, fließender Übergang in den Garten
Praktisches Duschbad im Erdgeschoss
Bibliothek / Lesecke unter der Treppe ? inklusive Platz für den Familienhund
Neue Küche mit hochwertigen Geräten

Geschmackvoll gestaltete Wandfarben und Oberflächen
Hochwertiger Parkettboden, teilweise im eleganten Fischgrätmuster
Mehrere großzügige Schlafzimmer ? ideal für Familien oder Home?Office?Nutzung
Flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Lebenssituationen
Badezimmer und WC mit Fenstern ? natürliches Licht und gute Belüftung
Neue Akustikpaneele im Erdgeschoss als moderner Eyecatcher

Lage & Umfeld:

Ruhige Wohnlage im Bezirk Puntigam
Ideal für Familien dank Infrastruktur, Raumangebot und abgeschirmter Position
Parkmöglichkeiten: Das Haus verfügt über eine Garage und einen zusätzlichen Parkplatz direkt davor.

sehr geringe Betriebskosten bzw. tatsächliche Verbrauchswerte:

Wasser 405 ? jährlich
Heizkosten bzw. Ölverbrauch 1000l jährlich
Strom 110 ? monatlich
Stadt Graz Müllabfuhr 38 ? monatlich

Worauf noch warten?

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!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit 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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <750m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <750m
Kinder <750m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <3.000m
Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m
Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <1.250m
Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn

<250mAutobahnanschluss <2.000mBahnhof <1.250mFlughafen
<6.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 273m²

Wohnfläche: 146m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Oel,

hwbwert: 141.8m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.84m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 450000€

Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at