

Inserat ID: 197463

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 797000€

Straße:

8052 Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Marianne Cappello

Tel: +43 676 79 09 309

m.cappello@bestinvest-immo.at

Wohnfläche: 137m²

Nutzfläche: 293m²

Grundfläche: 762m²

Sommer im eigenen Garten



Ihre Träume werden wahr - wer eine schöne Villa in sehr guter und ruhiger Lage sucht, ist hier richtig!

Diese wunderbare, einzigartige Immobilie ist für Familien ideal - auch als 2-Familienhaus bestens geeignet. Absolut ruhig gelegen.

Preis ist Verhandlungsbasis.

Erdgeschoss mit Netto-Fläche von 85m²: 3 Zimmer plus Küche

- ein sehr großes Wohnzimmer mit Blick in den Garten, Kamin für kuschelige Stunden
- Küche, voll ausgestattet mit Wintergarten nach Osten
- 2 Schlafzimmer getrennt von einander
- neuwertiges Badezimmer mit Dusche und WC, Fenster

Obergeschoss mit Netto-Fläche von 52m², 2 Zimmer plus Küche, 2 Terrassen:

- schöne Holzstiege
- riesige Westterrasse und zweite Ostterrasse
- Küche mit Essplatz
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und WC, Fenster

Wohnkeller (2m Raumhöhe, Fenster) mit Netto-Fläche von 77m²- über Innen und Außenstiege erreichbar

- 1 großes Zimmer mit neuer Glas-Sauna mit Infrarot, Infrarotpanel zum Heizen, Fenster
- 1 kleines Zimmer mit Holzofen, Fenster
- neuwertiges Bad mit Dusche und WC, Fenster, Fußbodenheizung
- Technikraum mit Ölheizung und Tankraum (laufend gewartet)
- Nebenräume, Ausgang zur Garage

Der große wunderbare 627m² große Garten ist traumhaft angelegt, mit Baumbestand vielen Blumen und sogar Palmen, eine sehr schöne Außenterrasse mit Grillplatz, Pavillon - hier kann sich jede Familie sehr wohl fühlen und die tollen Sommertage genießen.

Die hier gezeigten Räume sind großteils mit KI leer geräumt. Ablöse für etwaige Möbel, Sauna, Mähroboter, Alarmanlage nach Vereinbarung.

Die Garage, das Carport plus mehrere Stellflächen für PKW machen das Grundstück zusätzlich attraktiv. Das Haus wurde laufend saniert, außen wie innen liebevoll gestaltet und sehr gepflegt instand gehalten. Kofferpacken und einziehen!

Beste Infrastruktur mit Straßenbahn 7, Busse 33, 65, 62, 711, Einkaufsmöglichkeiten fußläufig, Schulen und Kindergärten.

Melden Sie sich noch heute und wir vereinbaren einen Besichtigungstermin. Die Bewohner des Hauses wollen keinesfalls in ihrer Privatsphäre gestört werden, deshalb darf nur mit vorgemerkten

Terminen vor Ort besichtigt werden. Bitte das zu respektieren.

Weitere Angebote sowie Bilder und Videos zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. ? 500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 ? Nationalratssitzung 255)

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

Suchagent anlegen

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

<500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.000m Kinder

< Schulen Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität

<2.000m Höhere Schule <2.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<500m Einkaufszentrum <3.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank

<500m Post <500m Polizei <1.500m Verkehr Bus <500m Straßenbahn

<500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <1.500m Flughafen

<9.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 762m²

Wohnfläche: 137m²

Nutzfläche: 293m²

Zimmer: 7.5

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 426m²

fgeewert: 5.65m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 797000€

Nebenkosten: 88.5€

Kontaktinformationen

Vorname: Marianne

Nachname: Cappello

Tel.: +43 676 79 09 309

E-Mail: m.cappello@bestinvest-immo.at