

# EXPOSÉ

**Charmantes Einfamilienhaus in toller Lage in  
Graz Wetzelsdorf | 145 m<sup>2</sup> WF | 1.613 m<sup>2</sup> GF**

OBJEKTART	Einfamilienhaus
WOHNFLÄCHE	145 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	324 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	1.613 m <sup>2</sup>
ZIMMER	6
HEIZUNG	Ölheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 480.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at)!

## OBJEKT-STANDORT

Neupauerweg 40a  
8052 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Garten (ca. 1.316 m<sup>2</sup>)
- voll unterkellert
- 2 Terrassen
- Balkon (6,72 m<sup>2</sup>)
- Kachelofen
- Garage
- Gartenhaus
- Dachboden-Ausbau

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 361,6 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: G
- f<sub>GEE</sub>: 3,75
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: F

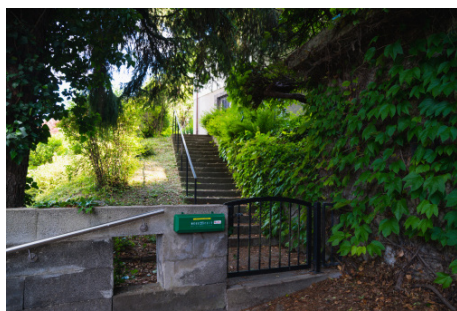
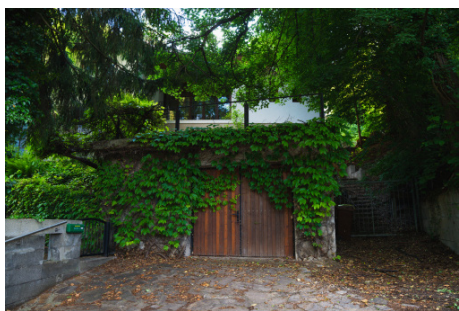
## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein **charmantes, voll unterkellertes Haus mit ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 324 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im Grazer Bezirk **Wetzelsdorf**, welches auf neue Eigentümer wartet, die motiviert sind, das wahre Potenzial dieser Immobilie herauszukitzeln. Dafür sind einige Renovierungsarbeiten nötig, weshalb es sich besonders für Leute eignet, die eine tolle Basis suchen, um sich den Altbestand nach ihren Wünschen herzurichten. Der Vorteil: Hier findet man viel Raum, um sich das Haus so umzugestalten, wie es für die individuellen Bedürfnisse passt.



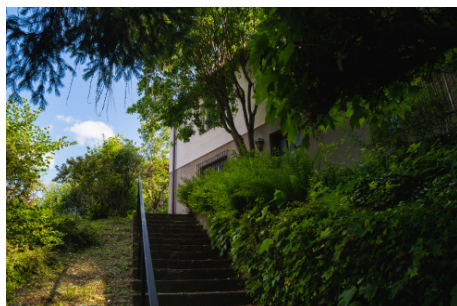
Das **Haus** wurde in den Hang gebaut: Vom Neupauerweg aus erreicht man die Zufahrt sowie die Garage. Zwei Stiegenaufgänge führen zur 1. Ebene des Hauses, dem Keller. Im Haus selbst führen Stiegen in die 2. Ebene, von der man den Garten erreicht. Ein Highlight stellt der ausgebauter Dachraum (Ebene 3) dar, der über eine charmante Holzstiege zu erreichen ist.

Das **Grundstück** überzeugt mit der wunderschönen Lage im Grazer Bezirk Wetzelsdorf: Es liegt praktischerweise nur wenige Minuten von Geschäften, Restaurants und Co. entfernt, überzeugt zugleich aber auch mit dem wunderbar ruhigen, grünen Wohlfühlcharakter. Zusätzlich ist das Grundstück von oben auch über die Straße Am Ölberg zu erreichen (eine Zufahrt wäre auch hier möglich, da der Anschluss zur oberen Straße ebenfalls zur Liegenschaft gehört).



## Ebene 0: Zufahrt und Garage

Vom Neupauerweg aus erreicht man die kleine Einfahrt sowie die Garage der Liegenschaft. Sie misst ca. 32 m<sup>2</sup> und verfügt über Platz für einen PKW sowie über einen kleinen Nebenraum, der sich gut als Lagerraum eignen würde. Interessenten seien darauf hingewiesen, dass die Garage stark renovierungsbedürftig ist.



## Ebene 1: Untergeschoß (5 Kellerräume, Heizraum, Terrasse)

Über die Stiegen gelangt man von der Garage zur 1. Ebene des Hauses. Links befindet sich das Ursprungsgebäude und auf der rechten Seite direkt angebaut der Zubau. Über der Garage sind gut 30 m<sup>2</sup> Platz, um eine Terrasse zu errichten, aber auch anderweitige Nutzungen sind je nach Vorliebe möglich. An der Außenwand des Zubaus befindet sich ein praktischer Wasseranschluss.

Der Zugang in die untere Ebene des Zubaus erfolgt über drei Außentüren. Eine führt in den ersten Raum mit 13,60 m<sup>2</sup>, der bisher als Blumenüberwinterungsraum gedient hat und noch relativ roh ist. Rechts von diesem Raum gelangt man über eine weitere Tür in das Gerätelager, welches zuletzt als Waschküche genutzt wurde (Anschlüsse vorhanden) sowie weiter zum Heizraum, in dem sich die **Ölheizung** befindet. Hier ist ein ehemaliger Bunker, der teilweise zugemauert und als Lagerraum genutzt wurde. Rechts neben dem Heizraum befindet sich der Lagerraum für das Öl: Es ist ein ca. 4.000 l fassender Öltank vorhanden.



Im Untergeschoß des Zubaus besteht an mehreren Stellen die Möglichkeit, zum angebauten Ursprungsgebäude durchzubrechen. Aktuell befindet sich im Untergeschoß keine Verbindung der Gebäudeteile, im Obergeschoß jedoch schon.

Ins Untergeschoß des Hauptgebäudes führt eine eigene **Eingangstür**. Von hier gelangt man in den Vorraum sowie zum Stiegenaufgang. Links und rechts befindet sich jeweils ein Zimmer (15,57 und 14,82 m<sup>2</sup>). Diese wurden vor längerer Zeit als Wohnräume genutzt, sind aufgrunddessen in entsprechendem Zustand und zu renovieren. Gewidmet ist das gesamte Untergeschoß grundsätzlich als **Keller**, weshalb sich die Heizungsrohre usw. teilweise an den Wänden befinden. Das Untergeschoß bietet mit zwei weiteren Räumen (10,54 und 11,74 m<sup>2</sup>) sowie dem Bereich unter dem Stiegenaufgang viel Platz zum Verstauen, oder Gestaltungsmöglichkeiten für eine Werkstatt, Hobbyräume usw.

## Ebene 2: Erdgeschoß (Wohnräume und Zugang zum Garten)

Das Erdgeschoß weist eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> auf. Hier befindet sich der einladende, offene Wohn-/Essraum (26,12 m<sup>2</sup>) inklusive Durchreiche zur anschließenden Küche und großen Flächenfenstern, welche einen Blick auf die Terrasse mit 6 m<sup>2</sup> Fläche bzw. in den Garten bieten. Hier befindet sich auch ein wunderschöner, älterer Kachelofen.

Die Küche ist mit einer älteren Einbauküche ausgestattet, die über ein Doppelwaschbecken, einen Herd mit 4-feldigem Ceranfeld mit Backrohr, über eine kleine Speis, einen Kühlschrank mit Gefrierfach und ein Fenster verfügt.



Rechts von der Küche aus gesehen befindet sich ein Zimmer mit 15 m<sup>2</sup>, etwas weiter hinten eines mit 11 m<sup>2</sup> und Gartenblick. Zwischen den beiden Zimmern führt ein Gang mit Einbauschränken und einem praktischen Waschbecken zum Zubau, in dem sich ein weiterer Gang, zwei Zimmer mit je 16 m<sup>2</sup> Fläche und ein Badezimmer sowie ein separates WC befinden. Vom Gang des Zubaus erreicht man den **gemütlichen Balkon** (ca. 6,72 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die Vorderseite des Grundstücks.

Das **Tageslichtbadezimmer** ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Bidet, einem Waschbecken mit verbautem Unterschrank und Spiegel sowie mit einem Fenster ausgestattet. Im WC, das sich in einem extra Raum befindet, befinden sich ebenfalls ein Fenster sowie ein kleines Handwaschbecken.

Von einem der beiden Zimmer führt eine **schöne Holzstiege** in das Dachgeschoß.

Der Wohnbereich im Obergeschoß verfügt teilweise über hochwertige Marmorböden. Außerdem gelangt man vom Vorraum über eine Terrassentür in den behaglichen Garten sowie zur überdachten Terrasse, auf der Platz für eine Sitzcke ist. Der Vorraum besticht außerdem mit einem schönen, alten Fenster mit **bunten Glaselementen**.



## Ebene 3: Ausgebautes Dachgeschoß (Zimmer)

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der schöne Dachraum mit 22,5 m<sup>2</sup> Fläche. Er verfügt über drei Dachflächenfenster und bietet Platz für ein Atelier, einen freundlichen Leseraum usw.



### Außenbereich: Garten

Der **Garten** benötigt etwas Zuwendung und Pflege, lässt sich aber zu einem **wunderschönen Plätzchen** gestalten, das für Ruhe und Erholung sorgt. Einige Gartenbeete sind bereits angelegt, außerdem finden Gartenfreunde hier einen wunderschönen Bestand an Sträuchern, Bäumen und anderen Pflanzen, die das schöne Grundstück teilweise umranden. Gartenseitig verfügen die Fenster über urige Holzbalken. Auch hier befindet sich ein Wasseranschluss an der Hausfassade. Über den Hang führen einige Stiegen in den oberen Bereich des Grundstückes, allerdings wären diese ebenfalls zu renovieren. Eine **Gartenhütte** bietet Stauraum für Gartenutensilien.



Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Fehlerfreiheit und etwaige Abweichungen (etwa bei den m<sup>2</sup>-Angaben) der Informationen kann von Gersin Immobilien keine Haftung übernommen werden.

### LAGE

Das Haus bietet durch die Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- In ca. zehn Gehminuten erreicht man diverse Restaurants, Geschäfte, eine Apotheke usw. 5 Minuten mit dem Auto benötigt man zu verschiedenen Supermärkten, diversen Ärzten und weiteren Einzelhandelsgeschäften. Das Einkaufszentrum Center West ist in 10 Fahrminuten zu erreichen.
- Kindergärten und Kinderkrippen liegen mit dem Auto ebenfalls ca. 5 Minuten entfernt. Zur Volksschule Graz Peter Rosegger gelangt man in nur 3 Fahrminuten bzw. zu Fuß in ca. 10 Minuten.
- Die Haltestelle „Graz Volksschule Peter Rosegger“ ist zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar. Von hier führen die Stadtbuslinie 62 der GVB nach Puntigam und zur WKO sowie die Linie 66 zum Schulzentrum in St. Peter und zur Grottenhofstraße,
- In der unmittelbaren Umgebung befinden sich schöne Wanderrouen, wie etwa der Winterleitnersteig oder der Buchkogelsteig. Ein Waldlehrpfad, ein Biotop und das Schloss St. Martin bieten sich ebenfalls für Ausflüge an.
- Die Auffahrt „Graz-Webling“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) liegt ca. 10 Autominuten entfernt. Von hier gelangt man in Richtung Süden bis zur Grenze Sloweniens sowie im Norden bis zum Voralpenkreuz bei Sattledt.

**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Melanie Martischnig**

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: [martischnig@gersin.at](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

  
**IMMOBILIEN**

Immobilien

#wirbewegenwohnen