

EXPOSÉ

Exklusive Doppelhaushälfte in Graz-Umgebung
111 m² WF | Garten | Balkon | Terrasse | Carport

OBJEKTART	Doppelhaushälfte
WOHNFLÄCHE	111 m ²
GRUNDFLÄCHE	324 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Luftwärmepumpe
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 449.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Alte Dorfstraße 129c
8141 Premstätten
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Balkon (ca. 10 m²)
- überdachte Terrasse (ca. 29 m²)
- Garten (ca. 189 m²)
- Zwei Stellplätze im Carport
- Zwei Gästeparkplätze
- Photovoltaikanlage

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 40,2 kWh/m²a
- HWB Energieklasse: B
- f_{GEE}:
- f_{GEE} Energieklasse:

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte die sich mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² über zwei Etagen erstreckt und sich in einer ruhigen Gegend in der Gemeinde Premstätten im Bezirk Graz-Umgebung befindet. Das Haus teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- **Erdgeschoß:** Eingangsbereich, WC, Abstellraum/Waschküche, großzügig geschnittener Wohn-Essbereich, Terrasse mit Garten.
- **Obergeschoß:** Vorraum, Badezimmer inkl. WC, 3 getrennt zugängliche Zimmer, Balkon (Süd- und West-Ausrichtung), Dachboden (ca. 40 m²) für zusätzlichen Stauraum.

Beim Öffnen der Eingangstür betritt man das helle Vorzimmer, von dem aus man bereits einen herrlichen Blick auf die gegenüberliegende Terrasse genießen kann. Links vom Eingangsbereich befindet sich ein WC mit Fenster sowie direkt daneben ein Abstellraum, welcher gleichzeitig auch als Waschküche genutzt werden kann, da sich hier ein Waschmaschinenanschluss befindet. Geradeaus gelangt man in den großzügig geschnittenen Wohn-Essbereich, von dem aus man auf die überdachte Terrasse (ca. 29 m²) und den Garten (ca. 189 m²) gelangt. Dank der Südwestausrichtung kann man hier die Sonne richtig genießen.

In der Küche befinden sich aktuell nur die dafür benötigten Anschlüsse.

Zwischen dem Abstellraum und dem Wohn-Essbereich führt eine schöne ebenfalls aus Parkett gefertigte Treppe hinauf ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei getrennt begehbare Zimmer, eines davon führt auf den nach Südwest ausgerichteten Balkon (ca. 10m²).

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche mit Glaswand, einen breiten Spiegelschrank, ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank und einen Waschmaschinenanschluss. Ein zweites WC befindet sich ebenfalls im Badezimmer.



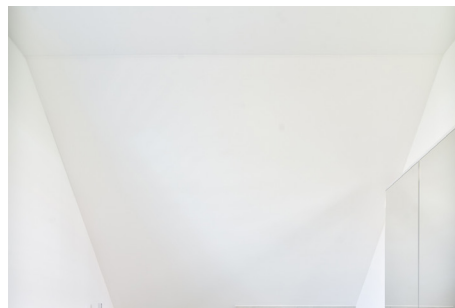
Beheizt wird das Haus mittels Fußbodenheizung über eine Luftwärmepumpe. Eine 5 kW Photovoltaikanlage ist im Kaufpreis inbegriffen und wird sobald ein Käufer gefunden wurde am Dach installiert.

Der Doppelhaushälfte zugehörig ist ein Carport, welches Platz für zwei Autos bietet. Hier befindet sich außerdem noch ein zusätzlicher Abstellraum (8,5 m²). Für Gäste stehen ebenfalls zwei Parkplätze im Freien zur Verfügung, diese befinden sich im Allgemeinbereich.

LAGE

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

- Supermärkte, Apotheken, verschiedene Arztpraxen, Banken, Restaurants sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Direkt gegenüber befindet sich außerdem ein Biohof, wo regionales Biogemüse erworben werden kann.
- Der Schwarzsee befindet sich ca. 8 Fahrminuten entfernt.
- Zur Autobahnauffahrt auf die A2 (Süd-Autobahn) gelangt man mit dem PKW in unter 10 Minuten.
- Die Stadt Graz erreicht man in 20 Autominuten.



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

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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