

# EXPOSÉ

**Detailverliebtes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und zwei Balkone in Fernitz**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| OBJEKTART   | Einfamilienhaus      |
| WOHNFLÄCHE  | 227 m <sup>2</sup>   |
| NUTZFLÄCHE  | 358 m <sup>2</sup>   |
| GRUNDFLÄCHE | 1.023 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER      | 5                    |
| HEIZUNG     | Öl + Kachelofen      |
| VERFÜGBAR   | Ab sofort            |
| KAUFPREIS   | € 460.000,-          |
| 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

Dr. Karl-Renner-Str. 8  
8072 Fernitz bei Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Solarpaneele am Dach
- Infrarot Sauna
- komplett unterkellert
- Kachelofen
- Garten (898 m<sup>2</sup>)
- Gartenhütte
- 2 Balkone (36 und 11 m<sup>2</sup>)
- Carport (42,50 m<sup>2</sup>)

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 84,94 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: C

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein reizendes, ca. 227 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus, welches sich in einer ruhigen Gegend in Fernitz befindet. Das liebevoll gestaltete Haus wurde 1960 errichtet und in den Jahren von 2011 bis 2012 im Zuge eines Zu- und Umbaus kernsaniert. Das Grundstück misst 1.023 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Wohnhauses beträgt ungefähr 358 m<sup>2</sup> (inkl. Keller). **Es gibt hier eine besondere Bedingung: Der Verkauf erfolgt unter der Voraussetzung, dass die aktuelle Eigentümerin, die 82 Jahre alt ist, ein lebenslanges Wohnrecht behält.** Alle laufenden Nebenkosten (Gemeindeabgaben, Heizkosten, Versicherung usw.) werden von der aktuellen Eigentümerin weiterhin getragen. Das Haus teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- **Kellergeschoß (79 m<sup>2</sup>):** Waschküche, drei verschiedene Lagerräume, Wirtschaftsraum, Technikraum, Öltankraum.
- **Erdgeschoß (109 m<sup>2</sup>):** Vorraum/Vorzimmer, Gang, WC, Abstellraum/Speisekammer, Küche, Badezimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Zugang zum Garten.
- **Obergeschoß (118 m<sup>2</sup>):** Vorraum, WC, Badezimmer klein, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer groß, zwei Balkone (Süd- und West-Ausrichtung).



Von der Zufahrt gelangt man durch ein elektrisch bedienbares Tor direkt zum Eingangsbereich des Hauses. Dort befindet sich ein großzügiges Carport (42,50 m<sup>2</sup>), welches Platz für zwei Autos bietet.





### Erdgeschoß:

Öffnet man die Eingangstür, betritt man das großzügig geschnittene Vorzimmer, von dem aus man bereits einen herrlichen Blick in den grünen Garten genießen kann. Von hier aus links führt ein Gang entweder in die Küche mit angrenzendem Badezimmer oder ins Wohnzimmer mit angrenzendem Arbeitszimmer. Vom Wohnzimmer aus führt eine Stein-treppe hinunter in den herrlich großen Garten (898 m<sup>2</sup>). Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separates WC, das vom Gang aus zugänglich ist, sowie zwei verschiedene Treppen: eine, die ins Obergeschoss führt, und eine, die ins Keller-geschoss führt.



Die helle Landhausstil Küche ist mit einem Backrohr, einem Herd mit 4-feldigem Ceranfeld, einem Dunstabzug, einer Spüle, einem Kühlschrank, einem Geschirrspüler sowie mit diversen Ober- und Unterschränken ausgestattet. Hier befindet sich außerdem ein kleines Fenster, welches ins Wohnzimmer führt und als Durchreiche dient. Genügend Platz für eine Ecksitzbank mit Tisch und Stühlen ist ebenfalls vorhanden.

Das geräumige Tageslichtbadezimmer ist von der Küche aus erreichbar und überzeugt mit schönen Marmorfliesen. Zur Ausstattung gehören eine Badewanne, eine breite Dusche mit Glastür, zwei Handtuchtrockner, ein Spiegelschrank, ein Waschbecken mit verbautem Unterschrank sowie weitere Schränke. Dank der beiden Fenster ist das Badezimmer besonders hell.

Im großzügig geschnittenen Wohnzimmer (39 m<sup>2</sup>) befindet sich ein weiterer Essbereich sowie ausreichend Platz für weitere gemütliche Sitzmöglichkeiten. Hier befindet sich außerdem ein Kachelofen, welcher bis ins angrenzende Durchgangszimmer, dem Arbeitszimmer reicht. Der Garten ist vom Wohnzimmer aus über eine Stiege zugänglich.



### Obergeschoß:

Ist man über die schöne, aus Holz gefertigte Stiege vom Erdgeschoß ins Obergeschoß gelangt, so findet man hier eine ganz spezielle Atmosphäre vor: Es ist besonders hell, aufgrund der sympathisch gesetzten Fenster in Kombination mit dem hellen Holz des Dachraums. Direkt rechts vom Gang gelangt man in den offenen Wohn-Schlafbereich. Hier befindet sich auch eine Infrarotkabine sowie eine kleine Einbauküche, welche beide von einem Tischler maßgefertigt eingebaut wurden. Von hier aus gelangt man auf den größeren der beiden Balkone (ca. 36 m<sup>2</sup>), welcher aktuell über einen Jacuzzi verfügt und nach Westen ausgerichtet ist. Der Boden wurde mit Kunstgras belegt, um ein Garten-Feeling zu erzeugen.



Vom Schlafbereich aus gelangt man auf den zweiten, nach Süden ausgerichteten Balkon (11 m<sup>2</sup>). Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick auf den Garten.

Das ebenfalls mit Tageslicht ausgestattete Badezimmer befindet sich neben dem Schlafbereich. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche mit Glastür, einen Handtuchrockner, einen großen Spiegel, ein Waschbecken mit eingebautem Unterschrank sowie Seitenschränken und zusätzlichen Stauraummöglichkeiten.

Weiters befinden sich im Obergeschoss noch ein Gästezimmer, ein kleines Badezimmer, das vom Gang aus zugänglich ist, sowie eine separate Toilette, die ebenfalls vom Gang aus erreichbar ist.

Für zusätzlichen Stauraum ist der Dachboden vorhanden, der über eine ausziehbare Treppe im Gang erreichbar ist.



### **Kellergeschoß:**

Der Stiegenabgang zum Kellergeschoß befindet sich im Erdgeschoß, der Keller kann jedoch auch von draußen erreicht werden. Hier befinden sich drei verschiedene Lagerräume, eine Waschküche, ein Wirtschaftsraum, ein Technikraum sowie ein Öltankraum.

Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz sowie an das Stromnetz angeschlossen. Zusätzlich verfügt es über einen Hausbrunnen, der für das Bewässern der Gartenpflanzen genutzt wird. Im Garten befindet sich außerdem eine Garage, die nun mehr als Gartenhütte für zusätzlichen Stauraum dient.

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:

- Ein Supermarkt, eine Apotheke, diverse Ärzte sowie Cafés, eine Bäckerei und Restaurants sind in wenigen Fahrminuten mit dem PKW aber auch fußläufig zu erreichen.
- Diverse Kindergärten und eine Kinderkrippe erreicht man in ca. 5 Fahrminuten. Die Volksschule Fernitz liegt etwa 2 Autominuten entfernt, die Volksschule und die Mittelschule Hausmannstätten ca. 5 Autominuten. Zur Polytechnischen Schule in Kalsdorf gelangt man mit dem PKW ebenfalls in 5 Minuten.
- Die Haltestelle „Fernitz Dr.-Hans-Kloepfer-Straße“ ist in 3 Gehminuten erreichbar. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbuslinie 521 Richtung Graz in die Innere Stadt bis zum Griesplatz sowie auch Richtung Fernitz. Die Haltestelle „Fernitz Robert-Stolz-Straße“ liegt 5 Gehminuten entfernt. Hier gelangt man mit der Regionalbuslinie 510 nach Kalsdorf bzw. in der anderen Richtung über Hausmannstätten und Raaba bis nach Graz (Jakominiplatz).
- Die Auffahrt „Flughafen Graz / Feldkirchen“ zur A2 (Süd Autobahn) liegt etwa 10 Fahrminuten entfernt.

**„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](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

 **GER SIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen



Gersin Immobilien



Gersin Immobilien



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