

EXPOSÉ

Hochwertiges Doppelreihenhaus in Graz-Umgebung
120 m² WF | Garten | Süd-West-Terrasse | Carport

OBJEKTART	Doppelreihenhaus
WOHNFLÄCHE	120 m ²
GRUNDFLÄCHE	385 m ²
ZIMMER	5
HEIZUNG	Luftwärmepumpe
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 540.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



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

OBJEKT-STANDORT

Steinberg 220b
8151 Hitzendorf
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Terrasse
- Garten
- Zwei Stellplätze im Carport
- Balkonausbau möglich im OG
- Abstellraum/Waschküche

ENERGIEAUSWEIS

- HWB_{SK}: 25 kWh/m²a
- HWB Energieklasse:
- f_{GEE}: 0,8
- f_{GEE} Energieklasse:

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte die sich mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² über zwei Etagen erstreckt und sich in einer ruhigen Gegend in der Gemeinde Hitzendorf im Bezirk Graz-Umgebung befindet. Das lichtdurchflutete Haus wurde stilgetreu mit viel Liebe zum Detail eingerichtet und teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- **Erdgeschoß:** Eingangsbereich, begehbare Gardarobe, WC, Gästezimmer, großzügig geschnittener Wohn-Essbereich mit modern ausgestatteter Küche, Zugang zu Terrasse mit Garten.
- **Obergeschoß:** Gang, Badezimmer inkl. WC, 3 getrennt zugängliche Zimmer, ein begehbare Kleiderschrank, Möglichkeit einen Balkon fertig auszubauen, Zugang zum Dachboden für zusätzlichen Stauraum.

Beim Öffnen der Eingangstür betritt man das helle Vorzimmer, von dem aus man bereits einen herrlichen Blick auf die gegenüberliegende Terrasse erhaschen kann. Links vom Eingangsbereich befindet sich ein WC mit Fenster sowie direkt daneben eine begehbare Gardarobe. Gegenüber von der Gardarobe befindet sich ein Zimmer, welches als Gästezimmer genutzt wurde. Geradeaus gelangt man in den großzügig geschnittenen Wohn-Essbereich, der durch die großflächigen Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Dank der Südwestausrichtung können hier einige herrliche Sonnenstunden genossen werden.

Die zeitlos gestaltete Einbauküche lässt in Ihrer Ausstattung keine Wünsche offen und verfügt über einen großen Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion, eine Gefriertruhe, einen Geschirrspüler, einen Backofen, einen Induktionsherd mit unauffälligem Dunstabzug, sowie genügend Ober- und Unterschränke. Ein Weinregal wurde ebenfalls in die Küche integriert. Die Küchentheke wurde so gestaltet, dass sie sich ideal mit Barhockern ergänzen lässt.

Zwischen der begehbaren Gardarobe und dem Wohn-Essbereich führt eine schöne aus Parkett gefertigte Treppe hinauf ins Obergeschoss. Hier befinden sich drei getrennt begehbare Zimmer, ein großzügig geschnittenes Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Dusche mit Glaswand und Regenduschkfunktion sowie einer Badewanne. Ein zweites WC befindet sich ebenfalls im Badezimmer.



Es besteht die Möglichkeit, den Balkon im Obergeschoss fertig auszubauen. Dieser ist sowohl vom einem der Schlafzimmer als auch vom Badezimmer aus erreichbar.

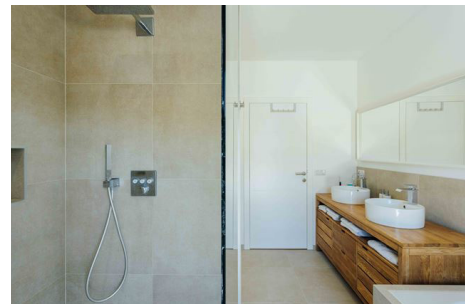
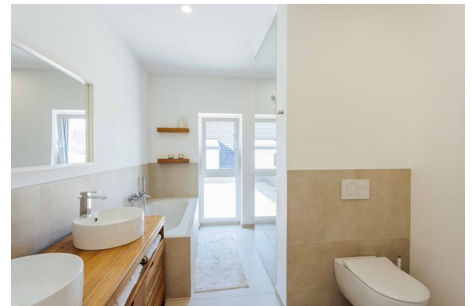
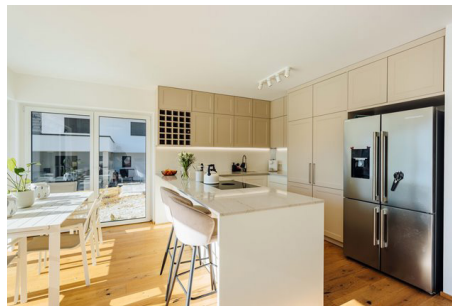
Beheizt wird das Haus mittels Fußbodenheizung über eine Luftwärmepumpe.

Der Doppelhaushälfte zugehörig ist ein Carport, welches Platz für zwei Autos bietet. Hier befindet sich außerdem noch ein zusätzlicher Abstellraum, welcher gleichzeitig auch als Waschküche dient. Für Gäste stehen ebenfalls 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, der Bauernmarkt Hitzendorf, eine Apotheke, verschiedene Arztpraxen, eine Bankfiliale, Restaurants und Cafés sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb weniger Minuten mit dem PKW erreichbar.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle kann in nur 3 Gehminuten erreicht werden. Von hier aus gelangt man mit der Regionalbuslinie 710 über Hitzendorf bis zum Grazer Hauptbahnhof. Die Regionalbuslinien 712, 716 und 718 fahren hier ebenfalls.
- Zur Autobahnauffahrt auf die A2 (Süd-Autobahn) gelangt man mit dem PKW in unter 10 Minuten.
- Die Stadt Graz erreicht man in ca. 15 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