

# EXPOSÉ

**Einfamilienhaus mit viel Potenzial in ruhiger  
Lage in Graz Andritz | 131 m<sup>2</sup> WF | 1.033 m<sup>2</sup> GF**

OBJEKTART	Einfamilienhaus
WOHNFLÄCHE	131 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	215 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	1.033 m <sup>2</sup>
ZIMMER	6
HEIZUNG	Pelletsheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 495.000,-
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

Viktor-Zack-Weg  
8045 Graz  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Garten (ca. 948 m<sup>2</sup>)
- Voll unterkellert
- Terrasse
- Balkon (18,72 m<sup>2</sup>)
- Pelletsheizung
- Garage
- Gartenhaus
- Ruhige Lage

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 159,8 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: E
- f<sub>GEE</sub>: 1,98
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: D

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein **charmantes, voll unterkellertes Haus mit ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche** im Grazer Bezirk **Andritz**, welches 1966 errichtet wurde und 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.

## Aufteilung:

- Kellersgeschoss (49,88 m<sup>2</sup> NF): Vorräum, Heiztechnikraum, Pelletslagerraum, zwei Kellerräume.
- Erdgeschoss (65,03 m<sup>2</sup> WF): Gang, WC, Wohn-Esszimmer, Küche, zweite Küche, Zimmer, Zugang zum Garten.
- Obergeschoss (66,27 m<sup>2</sup> WF): Gang, 4 Zimmer (10,85 m<sup>2</sup>, 16,25 m<sup>2</sup>, 16,37 m<sup>2</sup>, 10,70 m<sup>2</sup>), Badezimmer, WC, Balkon.



Das Haus bzw. das Grundstück befindet sich größtenteils in Hanglage. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine öffentliche Straße. Direkt neben dem Hauseingang befindet sich die Garage, die Platz für ein Auto bietet. Vor dem Haus können noch 2-3 weitere Autos im Freien abgestellt werden.





### **Kellergeschoss:**

Öffnet man die Eingangstür, befindet man sich zunächst im Kellergeschoss. Hier befindet sich ein Vorraum mit Garderobe sowie der Treppenaufgang ins Erdgeschoss. Zwei Kellerräume und ein Heiztechnikraum inklusive Pelletslagerraum (von außen befüllbar) sind ebenfalls im Kellergeschoss untergebracht. Die Pelletsheizung wurde vor ca. sechs Jahren neu installiert.

### **Erdgeschoss: (Wohnräume und Zugang zum Garten)**

Über die Treppe vom Kellergeschoss gelangt man in die Wohnräume des Hauses. Gleich links befindet sich ein WC mit Fenster. Die Küche und das Wohn-Esszimmer sind ebenfalls vom Flur aus zugänglich und fungieren gleichzeitig als Durchgangszimmer. Vom Wohn-Essbereich aus gelangt man nach draußen in den Garten.

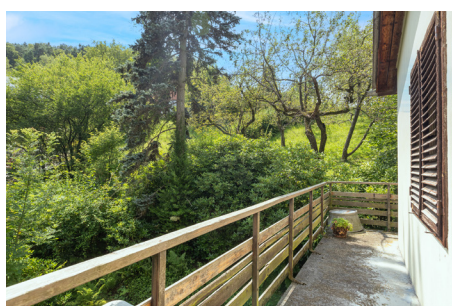
Auf der anderen Seite des Flurs befindet sich eine weitere kleine Küche mit einem angrenzenden Zimmer. Auch dieses Zimmer bietet Zugang zum Garten.



### **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss sind fast alle Räume vom Flur aus separat zugänglich. Hier befinden sich ein zweites WC, ein Badezimmer sowie vier Zimmer, von denen eines ein Durchgangszimmer ist. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon ist von zwei Zimmern aus begehbar. Alle Räume verfügen über mindestens ein Fenster.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen Dachboden, der praktischen Stauraum bietet.





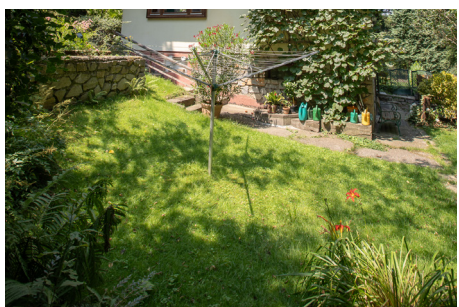
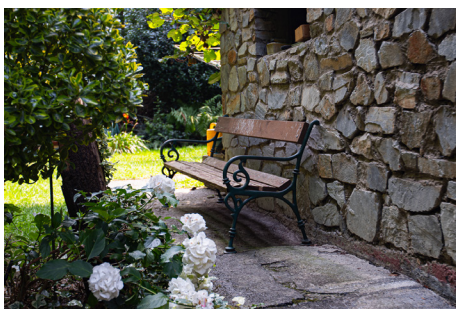
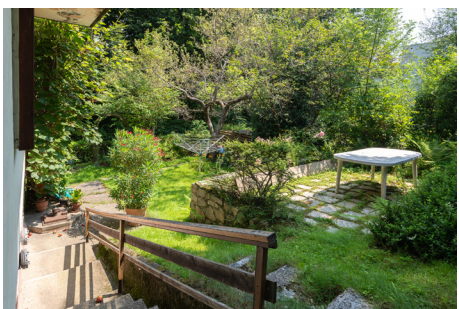


### Außenbereich: Garten

Der Garten benötigt etwas Zuwendung und Pflege, lässt sich aber zu einem wunderschönen Plätzchen gestalten, das für Ruhe und Erholung sorgt. Gartenfreunde finden hier einen schönen Bestand an Sträuchern, Bäumen und anderen Pflanzen. Gartenseitig verfügen die Fenster über urige Holzbalken.

Ein schmaler Weg führt über den Hang in den oberen Bereich des Grundstücks. Oben angekommen, erstreckt sich wieder eine ebene Fläche, auf der eine Gartenhütte steht, die Stauraum für Gartenutensilien bietet. Hier lässt sich die Sonne besonders gut genießen, da die Nachmittagssonne diesen Bereich bescheint.

Zum Gießen kann Wasser vom hauseigenen Brunnen verwendet werden. Das Haus ist jedoch auch an das öffentliche Wassernetz der Gemeinde angeschlossen.



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:

- Diverse Supermärkte, ein Drogeriemarkt, verschiedene Arztpraxen und Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder aber auch zu Fuß zu erreichen. Der Bauernmarkt Andritz kann ebenfalls fußläufig in ca. 15 Gehminuten erreicht werden.
- Der Kindergarten Posnergasse sowie auch die Volksschule Viktor Kaplan, die Neue Mittelschule Andritz, das BRG Körösi und die Ortweinschule sind in ca. 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Die Universität Graz kann mit dem PKW in 5 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten sowie auch mit den Öffis in ca. 25 Minuten erreicht werden.
- Beinahe direkt gegenüber vom Grundstück befinden sich vier schöne Tennisplätze, nur ein paar Gehminuten entfernt weitere sechs Tennisplätze (Sandplätze). Der Spielplatz Ziegelstraße ist ebenfalls nicht weit entfernt. Die Umgebung bietet schöne Spaziergänge, auch mit leichtem Anstieg. Das Schwimmbad „Stukitzbad“ kann entweder mit dem PKW (2 Fahrminuten), mit dem Bus (2 Fahrminuten, Linie 52) oder zu Fuß (12 Gehminuten) erreicht werden.
- Die Bushaltestelle Viktor-Zack-Weg ist fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Von hier fährt die Grazer Stadtbuslinie 52 (Richtung Zentralfriedhof). Steigt man nach 3 Minuten aus, befindet man sich bei der Haltestelle Graz Andritz. Hier fahren die Straßenbahnlinien 3 und 5 sowie auch weitere Stadt- u. Regionalbuslinien.
- Die Autobahnauffahrt auf die A9 (Phyrn-Autobahn) befindet sich ca. 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