

# EXPOSÉ

Modern saniertes Einfamilienhaus mit Möglichkeit zur Aufteilung in zwei Wohneinheiten in Graz-Umgebung | Garten | Terrasse | Balkon | 172 m<sup>2</sup> WF | 1.291 m<sup>2</sup> GF

OBJEKTART	Einfamilienhaus
WOHNFLÄCHE	172 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	304 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	1.291 m <sup>2</sup>
ZIMMER	6
HEIZUNG	Pelletsheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 625.000,-
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

Fahrschulweg  
8054 Pirka  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Terrasse (ca. 34 m<sup>2</sup>)
- Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Garten (1.096 m<sup>2</sup>)
- Komplett unterkellert
- Doppelgarage
- Lagerraum bei Garage

## ENERGIEAUSWEIS

- HWB<sub>SK</sub>: 46,6 kWh/m<sup>2</sup>a
- HWB Energieklasse: B
- f<sub>GEE</sub>: 0,79
- f<sub>GEE</sub> Energieklasse: A

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein umfassend saniertes Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 172 m<sup>2</sup>, gelegen in einer ruhigen und beliebten Wohngegend der Gemeinde Pirka, Bezirk Graz-Umgebung. Das modern gestaltete Haus wurde 1978 erbaut und in den letzten 1–2 Jahren kernsaniert. Das Grundstück misst 1.291 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Wohnhauses beträgt ungefähr 304 m<sup>2</sup> (inkl. Keller). Aufgrund der Aufteilung wäre es möglich, das Erdgeschoss und das Obergeschoss als zwei getrennte Wohneinheiten zu nutzen. Das Haus teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- **Erdgeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup>):** Vorraum, Stiegenauf-/abgang ins OG/Keller, zwei getrennt begehbare Zimmer, WC, Badezimmer, Abstellraum/Speisekammer, Küche, Wohnzimmer, Terrasse (Süd-Ausrichtung) mit Zugang zum Garten.
- **Obergeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup>):** Gang, zwei getrennt begehbare Zimmer, WC, Badezimmer, Abstellraum/Speisekammer, Küche, Wohnzimmer, Balkon (Süd-Ausrichtung).
- **Kellergeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup>):** Heiztechnikraum, Waschküche, drei weitere Räumlichkeiten für Stauraum.



Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine öffentliche Straße. Direkt neben dem Haus befindet sich eine Doppelgarage mit elektrischem Tor, die Platz für zwei Autos bietet. Zusätzlich verfügt sie über einen vom Garten aus zugänglichen Raum, der ausreichend Stauraum für Gartengeräte oder Sonstiges bietet. Vor dem Haus können noch 2-3 weitere Autos im Freien abgestellt werden.

### **Erdgeschoss:**

Öffnet man die Eingangstür, betritt man das großzügig geschnittene Vorzimmer. Auf der linken Seite befindet sich das erste Zimmer, während rechts der Treppenaufgang ins Obergeschoss führt. Direkt neben dem Treppenaufgang liegt eine weitere Tür, die Zugang zum Keller bietet. Das Vorzimmer ist durch eine Glastür vom Flur abgetrennt, wodurch es möglich ist, **das Obergeschoss als eigenständige Wohneinheit zu nutzen.**

Durch die Glastür gelangt man in den Flur, von dem aus alle weiteren Räume des Erdgeschosses separat zugänglich sind. Dazu gehören ein weiteres Zimmer, ein WC, ein Badezimmer, ein Abstellraum bzw. eine Speisekammer sowie eine großzügige Wohn-Essküche. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zur teilweise überdachten Süd-Terrasse, die über eine Treppe verfügt, welche in den Garten führt.



Die helle, zeitlose Küche ist modern ausgestattet und verfügt über ein Backrohr, einen Herd mit 4-feldigem Cerankochfeld, einen Dunstabzug, eine Spüle, einen großen Kühlschrank mit Gefrierfächern, einen Geschirrspüler sowie diverse Unterschränke für Stauraum. Zwei Fenster sorgen für gute Belüftung und reichlich Tageslicht.

Das Badezimmer ist vom Flur aus erreichbar und wurde ebenfalls im schlichten Stil gehalten. Zur Ausstattung gehören eine Dusche mit Glastür, ein Handtuchrockner, ein Spiegelschrank, ein Waschbecken mit eingebautem Unterschrank sowie ein Fenster für natürliches Licht und Belüftung. Das WC befindet sich nebenan und ist separat zugänglich.

### **Obergeschoss:**

Ist man über die Stiege vom Eingangsbereich im Erdgeschoss ins Obergeschoss gelangt, so befindet man sich direkt im Vorraum, von dem aus alle weiteren Zimmern separat zugänglich sind. Der Vorraum ist besonders hell, dank der großen Fensterfront in Kombination mit einer Sitzgelegenheit, von der aus man einen herrlichen Ausblick auf den Garten genießen kann.

Die Aufteilung im Obergeschoss entspricht der des Erdgeschosses: Links befinden sich zwei getrennt begehbare Zimmer, rechts das Badezimmer, ein WC und ein Abstellraum bzw. eine Speisekammer. Geradeaus erreicht man die großzügig geschnittene Wohnküche. Der Süd-Balkon ist vom Wohnzimmer aus zugänglich und mit einer Markise ausgestattet, sodass man auch an sehr sonnigen Tagen den Balkon angenehm nutzen kann.





Die Einbauküche im Obergeschoss ist ebenfalls in einem schlichten, zeitlosen Stil gestaltet und lässt in ihrer Ausstattung keine Wünsche offen.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist beinahe identisch mit dem im Erdgeschoss.

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

### **Kellergeschoss:**

Der Treppenabgang zum Kellergeschoss befindet sich im Erdgeschoss, der Keller kann jedoch auch von außen betreten werden. Hier befinden sich drei verschiedene Lagerräume, eine Waschküche und ein Raum, in dem die Heiztechnik untergebracht ist.

Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz sowie an das Stromnetz angeschlossen. Zusätzlich verfügt es über einen Hausbrunnen, der zur Bewässerung der Gartenpflanzen genutzt werden kann.



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 zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr aus:

- Ein Supermarkt, eine Apotheke, verschiedene Arztpraxen sowie Cafés und Restaurants sind sowohl in wenigen Minuten mit dem Auto als auch fußläufig gut erreichbar.
- Mehrere Kindergärten sowie die Volksschule Pirka sind in weniger als 5 Fahrminuten erreichbar.
- Die Bushaltestelle „Pirka Hagenbuchstraße“ ist nur 6 Gehminuten entfernt. Von dort bringt Sie die Regionalbuslinie 760 direkt ins Grazer Stadtzentrum bis zum Griesplatz.
- Das Einkaufszentrum Seiersberg kann mit dem PKW in ca. 8 Minuten erreicht werden. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Regionalbuslinie 660) in ca. 15 Minuten.
- Die Autobahnauffahrt zur A2 (Süd Autobahn) liegt nur etwa 5 Fahrminuten entfernt.
- Die Stadt Graz erreicht man in ca. 10-15 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](mailto:martischnig@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

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

  
**GERSIN**  
Immobilien

#wirbewegenwohnen