EXPOSÉ

GERSIN Immobilien

Doppelhaushälfte mit riesiger Gartenfläche in Graz-Mariatrost zu verkaufen!
146 m² WF | 1.523 m² Garten | 20 m² Terrasse | Carport | Ruhelage

OBJEKTART	Doppelhaushälfte
WOHNFLÄCHE	146 m²
GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE	1.785 m²
ZIMMER	6
HEIZUNG	Strom, Pellets & Holz
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 950.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.

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

OBJEKT-STANDORT

Schwarzbauerweg
8043 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Terrasse (20 m²) + Holveranda (12 m²)
- Garten (1.523 m²)
- Ein KFZ-Stellplatz im Carport
- Zwei Kellerräume
- Gartenhütte mit Erdkeller

ENERGIEAUSWEIS

- in Bearbeitung

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine am Waldrand gelegene Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 146 m², verteilt auf zwei Etagen. Das Haus befindet sich im beliebten Grazer Bezirk Mariatrost und wurde 1965 in Massivbauweise errichtet. Es umfasst folgende Ebenen:

- **Erdgeschoss (ca 93 m²)**: Eingangsbereich/Windfang + Vorraum, Badezimmer inkl. WC, Gästezimmer/Büro, Küche, Wohn-Esszimmer, Wohnzimmer, Zugang zu Terrasse (20 m²) mit Holveranda (12 m²) und großzügiger Gartenfläche (1.523 m²).

- **Dachgeschoss (ca. 53 m²)**: Stiegenaufgang, zwei Zimmer und ein Wohnraum mit Zugang zum Dachboden.

- **Kellergeschoss (ca. 47 m²)**: Zwei Kellerräume (30 m² und 17 m²).

Beim Betreten des Hauses durch die Eingangstür gelangt man in einen zentralen Vorraum mit offenen Stiegenaufgang ins Dachgeschoss. Vom Vorraum ausgehend sind alle Räume des Hauses zugänglich. Gleich neben dem Eingang befindet sich das erste Zimmer (12,20 m²), welches ideal als Gästezimmer oder Büro genutzt werden kann. Nebenan befindet sich das neuwertige Tageslichtbadezimmer inklusive WC.

Die voll ausgestattete Einbauküche liegt in einem separaten Raum neben dem Wohn-Esszimmer. Gegenüber, ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich, liegt ein zweites Wohnzimmer. Beide Wohnräume bieten Zugang zur teilweise überdachten Terrasse sowie zum großen, gepflegten Garten, der aufgrund seiner Größe das Highlight dieser Immobilie darstellt. Der Garten bietet Sitzgelegenheiten unter einem schönen Lindenbaum und eine geräumige Gartenhütte mit Erdkeller. Der Garten ist größtenteils Richtung Wald ausgerichtet und von Bäumen umrahmt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, eines davon ist ein Durchgangszimmer mit Dachgaube. Darüber hinaus gibt es hier einen zum Treppenaufgang hin offenen Wohnraum mit Küchenanschluss (Teeküche) und Zugang zum Dachboden, der derzeit als Lagerfläche genutzt wird.

WIR BEWEGEN WOHNEN

Beheizt wird das Haus mittels Stromzentralheizung. In beiden Wohnräumen im Erdgeschoss gibt es zusätzlich einen Holz/Pellets-Ofen (Kombigerät).

Der Doppelhaushälfte zugehörig ist ein Carport, welches Platz für ein Auto bietet. Vor dem Carport bzw. auf der befestigten Fläche vor dem Hauseingang können noch zwei weitere Autos Platz finden.

Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Fehlerfreiheit und etwaige Abweichungen (etwa bei den m^2-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:

- Verschiedene Supermärkte, eine Apotheke, Arztpraxen, eine Bankfiliale, Restaurants und Cafés befinden sich in der Nähe und sind innerhalb weniger Minuten mit dem PKW erreichbar. Die Volksschule Mariagrün ist fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar.

- Die nächstgelegene Haltestelle (Graz Mariagrün) für Bus und Straßenbahn befindet sich 20 Gehminuten entfernt. Von hier fahren die Straßenbahnlinien 1 und aktuell auch E1 sowie die Stadtbuslinien 58, 81 und N1.

- Zur Autobahnauffahrt „Graz-Nord“ zur A9 (Pyhrn Autobahn) ist in etwa 15 Minuten mit dem PKW erreichbar.

- Die Innenstadt erreicht man in etwa 10 Autominuten, je nach Verkehrslage.

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

Matthias Gersin, MSc.

Tel.: +43 664 5506376
E-Mail: matthias@gersin.at
A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GERSIN Immobilien

#wirbewegenwohnen