



# Graz-LKH-Nähe: Grosszügiges Einfamilienhaus mit viel Charme!

224 m<sup>2</sup> - Address not available!



## Eigenschaft [Beschreibung](#)

### Ihr Familien-Wohn Glück nahe Hilmteich!

Diese äußerst einladende Immobilie bietet viel Platz zum Wohlfühlen und zum Entspannen in den eigenen vier Wänden, sowie in dem ca. 884 m<sup>2</sup> großem Garten.

Raumaufteilung wie folgt:

Vom Eingang bzw. von der Doppelgarage aus gelang man direkt in den großzügigen Windfang mit Platz für eine große Garderobe, in eine Wohnküche (wird aktuell als Büro genutzt), in ein Badezimmer mit Dusche, in ein WC, einen Kellerraum, sowie in einen Schutzraum mit eigener Sauna.

Über die Treppen gelangt man in das

## Basisdaten

Objektart:	<b>Haus</b>
Objekt-Nr.:	<b>1499</b>
Immobilienart:	<b>Verkauf</b>
Anzahl Zimmer:	<b>5</b>
Preis:	<b>EUR 1.290.000</b>
Wohnfläche:	<b>224 m<sup>2</sup></b>
Aussicht:	<b>Garten</b>
Schlafzimmer:	<b>4</b>
Badezimmer:	<b>3</b>

Zwischengeschoss, dieses verfügt über ein großes Schlafzimmer mit Schrankraum, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, sowie über ein WC. Im 1. Obergeschoss, finden Sie eine geräumige Küche mit Speis, einen Essbereich mit angrenzendem Wohnbereich, sowie über den Zugang zum großem Garten mit Pergola.

Das 2. Obergeschoss verfügt noch über drei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und ein WC.

Darüber befindet sich eine Galerie mit wunderbarem Blick über die Ebenen, sowie über das Glasdach, welches einen wunderbaren Lichteinfall über alle Ebenen bietet. Ein Dachboden bietet ebenfalls viel Stauraum.

Für Sie zusammengefasst:

- **Ca 224 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 884 m<sup>2</sup> Garten**
- **4-Schlafzimmer, eines verfügt über einen begehbaren Schrankraum**
- **Galerie mit wunderbarem Blick über die Ebenen**
- **3 Bäder**
- **Kellerraum & ein Schutzraum**
- **Ölheizung und Kachelofen**
- **Honorar: 3% vom Kaufpreis + USt.**
- **Kaufpreis Verhandlungsbasis € 1.290.000,-**

## Lage

Mariagrün

... einer der wunderschönsten, exklusivsten und idyllischsten Bezirke von Graz. Trotz der TOP - Verkehrsverbindung und der wunderbaren Infrastruktur ist Mariagrün besonders dafür bekannt, dass es mitten im Grünen ist. In innerhalb kürzester Zeit befindet man sich dank Bus und Straßenbahn im Zentrum von Graz.

Der an der Grenze von Mariatrost liegende Bezirk bietet außerdem viele Freizeitmöglichkeiten.

Besonders für Naturliebhaber eignet sich der, sehr ruhig gelegene, Bezirk wunderbar. Der Hilmteich, der Botanischer Garten und der Rosenberg bieten die perfekte Möglichkeit die Freizeit schön und mit Freude zu gestalten. Die wunderschöne römisch-katholische Mariagrüner Kirche ist der Mittelpunkt von dem Bezirk. Auch nicht zu vergessen ist die unmittelbare Nähe LKH - Graz und der Karl-Franzens-Universität.

Nicht grundlos zählt der Rosenberg zu einer der attraktivsten Grazer Wohngegenden für Jung und Alt. Die perfekte Infrastruktur, die Nähe zu der Grazer Innenstadt, die Anbindung an das Naherholungsgebiet Leechwald und noch vieles mehr wird in diesem Bezirk geboten.

- TOP Consulting GmbH, Salesianergasse 23/19, 1030 Wien

---

© TOP Consulting GmbH