



# GRAZ-AM FUßE DES GEDERSBERG: REPRÄSENTATIVES EINFAMILIENHAUS!

300 m<sup>2</sup> -



## Eigenschaft [Beschreibung](#)

### LIEBEVOLLE DETAILS, DIE SIE VERZAUBERN WERDEN!

Am **Fuße des idyllischen Gedersberg** erwartet Sie **dieses exklusive Einfamilienhaus**, das Ihren **Wohnwünschen bestimmt gerecht wird**.

Der **Whirlpool**, die **Saunen** und die **licht- sowie sonnendurchflutete Galerie** sind wunderbare Zonen für Ihre Entspannung und Entschleunigung.

Der **großzügige Wohnkeller** bietet genügend Platz für Ihre **individuellen Hobbys**, die **eigene Werkstatt** und für **ausreichend Stauraum**.

Hier wohnen Sie in ruhiger Lage und genießen gleichzeitig die Nähe zur Grazer Innenstadt.

Für Sie zusammengefasst:

- Ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Ca. 1.490 m<sup>2</sup> uneinsichtiges Grundstück

## Basisdaten

Objektart:	<b>Haus</b>
Objekt-Nr.:	<b>1645</b>
Immobilienart:	<b>Verkauf</b>
Preis:	<b>EUR 1.295.000</b>
Wohnfläche:	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Aussicht:	<b>Garten</b>
Badezimmer:	<b>3</b>
Anz. WC:	<b>3</b>

- Ca. 180 m<sup>2</sup> voll ausgebauter & wirklich nutzbarer Keller - ca. 75 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung, Hobbyraum, Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Weinkeller & Werkstatt
- Absolut ruhige & verkehrsberuhigte Seitengasse
- Elektrische Jalousien & Markisen
- 3 Bäder & WCs - zwei Bäder jeweils mit Badewanne, Sprossenheizkörper & Fenster
- Infrarot- und finnische Sauna, Whirlpool & Klimaanlage
- Fußbodenheizung & offener Kamin
- 2 Autoabstellplätze in der Garage, 4 Autoabstellplätze im Freien & E-Ladestation
- Supermärkte, Apotheke, Banken, Schulen, Kindergärten, öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar
- Kaufpreis: € 1.295.000,-
- Honorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

### Lage:

Der Gedersberg liegt am südwestlichen Stadtrand von Graz und bietet eine herrliche Aussicht über das Grazer Becken. Am Fuße des Gedersberg erstrecken sich sanfte Hügel, die von Weinbergen und kleinen Siedlungen geprägt sind, was der Gegend einen idyllischen Charakter verleiht. Die umliegenden Felder und Wiesen schaffen eine ruhige, ländliche Atmosphäre, die bei Spaziergängern und Naturfreunden beliebt ist. Vom Fuß des Gedersberg führen gut ausgebaute Wege hinauf zur Spitze, die bei klarer Sicht beeindruckende Panoramen auf Graz und die umliegenden Landschaften freigeben.

### Eigenschaften

---

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jacuzzi   | <input checked="" type="checkbox"/> Klimaanlage |
| <input checked="" type="checkbox"/> Keller    | <input checked="" type="checkbox"/> Küche       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Parkplatz |   |

### Haushaltsgeräte

---

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Kühlschrank | <input checked="" type="checkbox"/> Herd      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ofen        | <input checked="" type="checkbox"/> Whirlpool |

---

Anschrift

© TOP Consulting GmbH

---

Längengrad: **E15° 23' 22.6"**

Breitengrad: **N47° 1' 40.5"**