



EIN GANZ BESONDERES EINFAMILIENHAUS IN MARIAGRÜN

IHR PERSÖNLICHES
WOHNLÜCK!

LICHTDURCHFLUTETES UND EXKLUSIVES

WOHNEN IST GARANTIERT!



FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST

- Ca. **1.103 m²** Grundstück
- Insgesamt ca. **224 m²** Wohnfläche
- 280 m² Nutzfläche
- **Doppelgarage direkt mit dem Haus verbunden**
- 5 Zimmer, Wohnbereich, Essbereich, Küche mit Speisekammer, 3 Bäder,
- Sonnige & uneinsichtige Terrasse und schöner Garten
- Ca. 10 Fahrminuten ins Zentrum
- Dorfcharakter und dennoch zentral
- **Kaufpreis € 1.490.000,-**
- **Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**
- Liegenschaft mit **vielen Möglichkeiten!**
- Großer, gepflegter **Garten mit Altbaumbestand**
- **Ganztagssonne!**
- HWB: 111,5 kWh/m²a
- Raumaufteilung: **EG:** Vorraum, kleine Wohnküche, Bad mit Dusche, WC, Keller, Schutzraum mit Sauna
- **1. OG:** Küche mit Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Eckbadewanne und Dusche, WC
- **2.OG:** 3 Schlafzimmer, Bad mit Dusche, WC
- Heizung: Ölzentralheizung und Kachelofen

WOHNEN ANDERS. ANDERS ALS GEWOHNT.

MARIAGRÜN— EINE GRÜNE OASE DER RUHE IN URBANER GRAZER STADTLAGE!



DAS GEHEIMNIS DIESER IMMOBILIE HEIßT LAGE, LAGE, LAGE: DER PLATZ ZUM WOHN; UND WOHLFÜHLEN.

... 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. 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 **Botanische Garten** und der **Rosenberg** bieten die perfekte Möglichkeit die Freizeit schön und mit Freude zu gestalten. Auch nicht zu vergessen ist die unmittelbare **Nähe zum 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.

Nutzen Sie diese **einzigartige Gelegenheit**, um sich ein **Stück Natur in urbaner Lage** zu sichern!

IHRE CHANCE: EIN AUSSERGEWÖHNLICHES HAUS IN MARIAGRÜN



Dieses **besondere** und **exklusive Einfamilienhaus** in Graz in traumhafter **Ruhelage**

befindet sich in einer **Sackstraße** mit tollem Ausblick ins Grüne. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.103 m².

Diese äußerst einladende **Immobilie** bietet viel Platz und Raum zum Wohlfühlen und zum Entspannen in den eigenen vier Wänden, sowie in dem ca. 884 m² großem Garten.

Die Raumaufteilung ist 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 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.

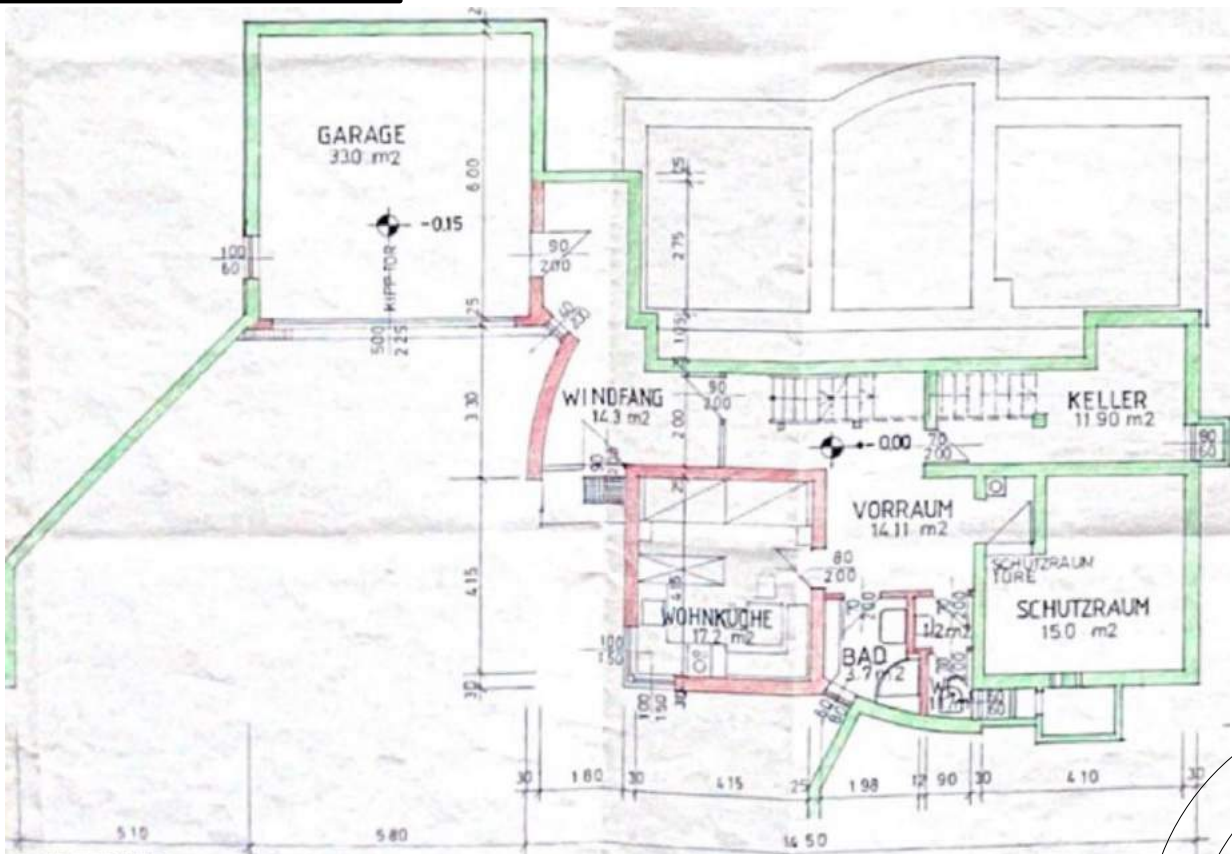
Darüber befindet sich eine Galerie mit wunderbarem Blick über die Ebenen, sowie über das Glasdach, welches einen wunderbaren Lichteinfall über alle Ebenen bietet. Ein Dachboden bietet ebenfalls viel Stauraum.

Der **große Garten** lädt zum Entspannen aber auch zu tollen Grillabenden ein.

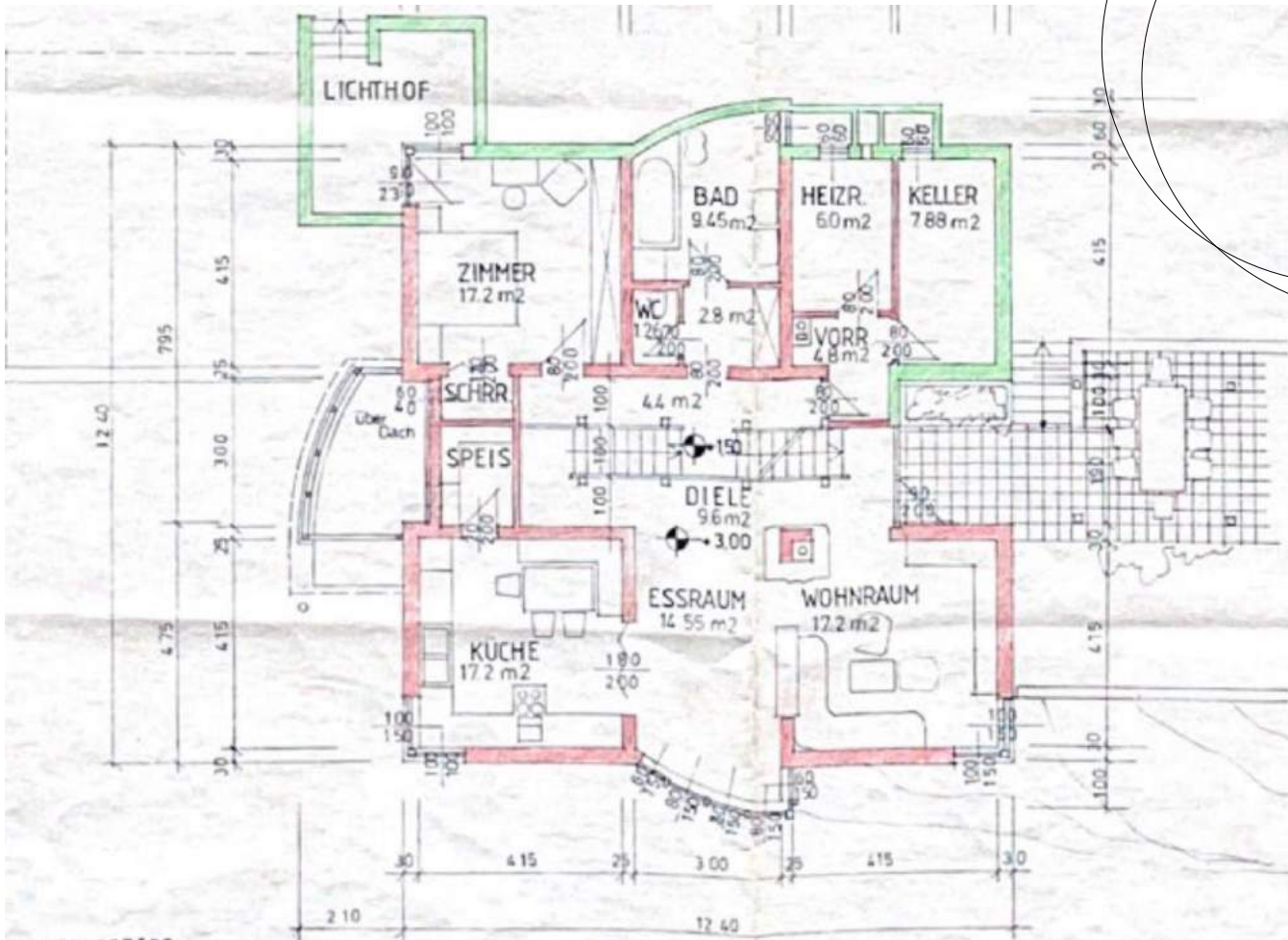
Die **absolute Ruhelage**, der **große** und **gepflegte Garten** sowie der tolle Anschluss ans Verkehrsnetz machen diese Immobilie zum absoluten **Traum für Jung und Alt**, welche die Vorzüge des **Landlebens** mit den Möglichkeiten, welche die Stadt **Graz** bietet, kombinieren wollen.

UNVERGESSLICHES WOHLERLEBNIS!

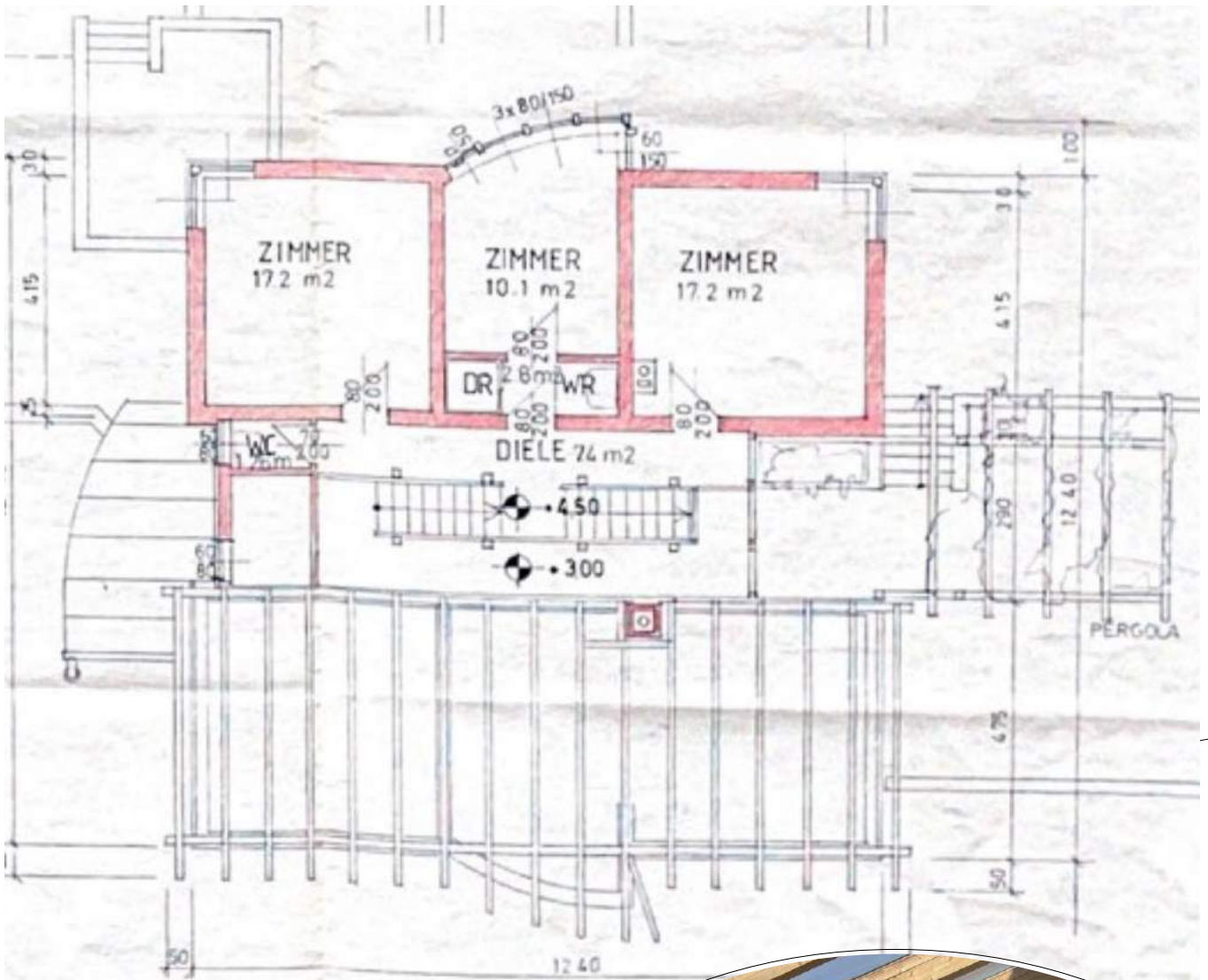
GRUNDRISSEPLAN



1. EBENE



2. EBENE



5. EBENE

ANDERS....
BESONDERS...
WUNDERBAR...
EINFACH EINZIEHEN!





Für nähere Informationen und einen raschen, unverbindlichen Besichtigungstermin erreichen Sie uns jederzeit.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!