

8051 Graz | Haus | Objektnummer: 1508/289

Graz-Gösting: Ruhige Lage, große Räume, perfektes Zuhause – VIEL PLATZ ZUM LEBEN & WOHLFÜHLEN!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

+43 664 1560931 | petra.nemezc@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

| | | | |
|--------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|
| Grundstücksfläche: | ca. 630 m ² | Nutzungsart: | Wohnen |
| Wohnfläche: | ca. 127 m ² | Beziehbar: | Sofort |
| Zimmer: | 5 | Zustand: | neuwertig |
| Bäder: | 3 | Baujahr: | 2002 |
| WCs: | 2 | Energieausweis | |
| Keller: | 1 | HWB: | D 105,8 kWh/m ² a |
| Terrassen: | 1 | | |
| Balkone: | 1 | | |
| Stellplätze: | 3 | | |



Preisinformationen

| | | | |
|------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Kaufpreis: | 575.000,00 € | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 % |
| | | Grunderwerbsteuer: | 3,5 % |
| | | Provision: | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. |

Ausstattung

| | | | |
|-----------|---------------------------------------|----------------|--------------------|
| Boden: | Fliesen, Parkett | Küche: | Einbauküche |
| Ausblick: | Grünblick | Stellplatzart: | Carport, Parkplatz |
| Bad: | Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche | | |

Lage

Gösting, ein malerischer Stadtteil im Norden von Graz, bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Umgebung. Eingebettet in sanfte Hügel und umgeben von viel Grün, bietet sich hier die einmalige Gelegenheit, in einem Einfamilienhaus zu leben, das sowohl Ruhe als auch die Nähe zur Grazer Innenstadt vereint. Das charmante Einfamilienhaus in Gösting besticht durch seine idyllische Lage, eine familienfreundliche Umgebung und eine durchdachte Raumaufteilung, die modernes Wohnen mit gemütlicher Atmosphäre verbindet. Ideal für Naturliebhaber und jene, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Beschreibung

Familienidylle mit Stil – Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Dieses **gepflegte Einfamilienhaus** bietet den idealen Rückzugsort für **Familien**, die naturnahe Ruhe mit **urbaner Erreichbarkeit** verbinden möchten. **Großzügige Wohnflächen**, ein **sonniger Garten** sowie viele **liebevoll durchdachte Details** schaffen ein **Ambiente zum Wohlfühlen und Ankommen**.

Der **Eingangsbereich** öffnet sich zu einem **lichtdurchfluteten Wohnraum** mit **großen Fensterflächen**, die für eine **freundliche und helle Atmosphäre** sorgen. Die angrenzende, moderne Küche mit **gemütlichem Frühstückstisch** lädt zum **gemeinsamen Kochen** und Verweilen ein – ein echter **Mittelpunkt des Familienlebens**. Von hier aus gelangt man direkt auf die **große Terrasse mit herrlichem Blick in den Garten** – ideal für **entspannte Stunden** oder **Grillabende**.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem flexibel **nutzbaren Zimmer**, das sich perfekt als **Gästezimmer, Büro oder Schlafzimmer** eignet. Ein eigenes Bad mit Dusche und WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Komfort.

Im Obergeschoss befinden sich **drei separat begehbare Schlafzimmer**, zwei davon mit Zugang zu einem **Balkon**. Das großzügige Badezimmer mit **Fenster, Doppelwaschbecken, Badewanne** und **WC** bietet nicht nur viel Platz, sondern auch einen **traumhaften Blick bis zur Ruine Gösting**. **Eine offene Galerie bietet zusätzlichen Raum für eine Lesecke, ein Homeoffice oder Stauraum**.

Im Untergeschoss punktet das Haus mit einem eigenen Zugang vom **Carport**, einem praktischen Garderobenbereich und **großzügigen Räumen für Technik**, Lagerung und vielseitige Nutzung. **Besonders attraktiv ist die rund 35 m² große Einliegerwohnung mit separatem Eingang** – ideal für heranwachsende

Kinder, Gäste oder als unabhängiger Arbeitsbereich.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit mit durchdachter Funktionalität – ein Ort, an dem Familienleben Raum findet und Wohnqualität spürbar wird.

Für Sie zusammengefasst:

- Ca. 127 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Zuzüglich ca. 35 m² Einliegerwohnung mit getrenntem Eingang
- Ca. 630 m² Grundstück - leichte Hanglage
- Baujahr 2002
- Zwei Terrassen und Balkone mit Blick ins Grüne und auch Richtung Plabutsch
- 4 Schlafzimmer - getrennt begehbar
- 3 Bäder - großzügig gestaltet und mit Fenster, 2 WCs
- Galerie - bietet Stauraum oder Platz für Homeoffice, Lern- oder Leseecke
- Perfekte Infrastruktur - fußläufig zur Straßenbahn, einkaufen, Bäcker,....
- Leicht erhöhte Aussichtslage
- Lichtdurchflutete Räume
- Einliegerwohnung, Doppelcarport, Waschküche und Stauraum im Keller
- Kaufpreis: € 575.000,--
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Sie können es kaum erwarten diese einzigartige Immobilie zu besichtigen?

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit

Frau Petra Nemezc unter 0664/1560931.

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Impressionen



Impressionen

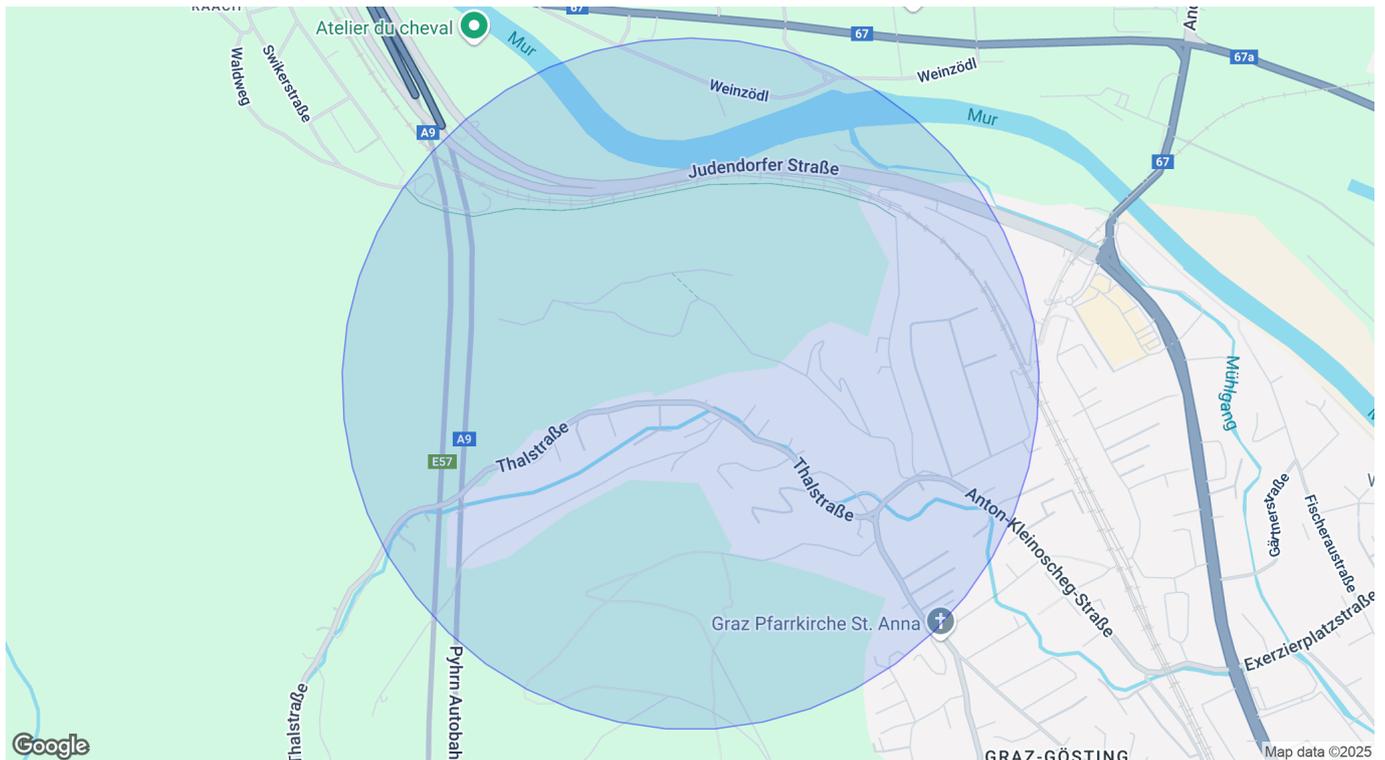


Impressionen



Lage

8051 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

| | |
|-------------|---------|
| Arzt | 500 m |
| Apotheke | 1.000 m |
| Klinik | 2.500 m |
| Krankenhaus | 2.500 m |

Nahversorgung

| | |
|-----------------|---------|
| Supermarkt | 1.000 m |
| Bäckerei | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 1.000 m |

Verkehr

| | |
|-------------------|---------|
| Bus | 500 m |
| Straßenbahn | 2.500 m |
| Bahnhof | 4.000 m |
| Autobahnanschluss | 2.500 m |

Kinder & Schulen

| | |
|---------------|---------|
| Schule | 1.000 m |
| Kindergarten | 500 m |
| Universität | 3.500 m |
| Höhere Schule | 4.000 m |

Sonstige

| | |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank | 1.000 m |
| Post | 1.500 m |
| Polizei | 2.000 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Rufen Sie jetzt an!