



## GRAZ LKH-NÄHE: GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT RICHTIG VIEL CHARME!



HWB: 111,5 kWh/m<sup>2</sup>a

### IHR FAMILIEN-WOHNGLÜCK NÄHE HILMTEICH!

- Sackstraße! Absolut ruhig
- Ganztagssonne
- Großer, gepflegter Garten
- Uneinsichtige Terrasse
- Ca. 10 Minuten ins Zentrum
- Doppelgarage direkt mit dem Haus verbunden

Ergreifen Sie die Chance  
und besichtigen Sie jetzt:

**Karoline Mihelic**  
0664/ 61 47 047



**Petra Nemezc**  
0664/ 15 60 931



- 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,--

**Einziehen und Wohlfühlen!**

# MARIAGRÜN— EINE GRÜNE OASE DER RUHE IN URBANER LAGE



**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. 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 **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!

# INDIVIDUALITÄT, EXKLUSIVITÄT UND GROßZÜGIGKEIT IM HERZEN VON 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 m<sup>2</sup>.

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

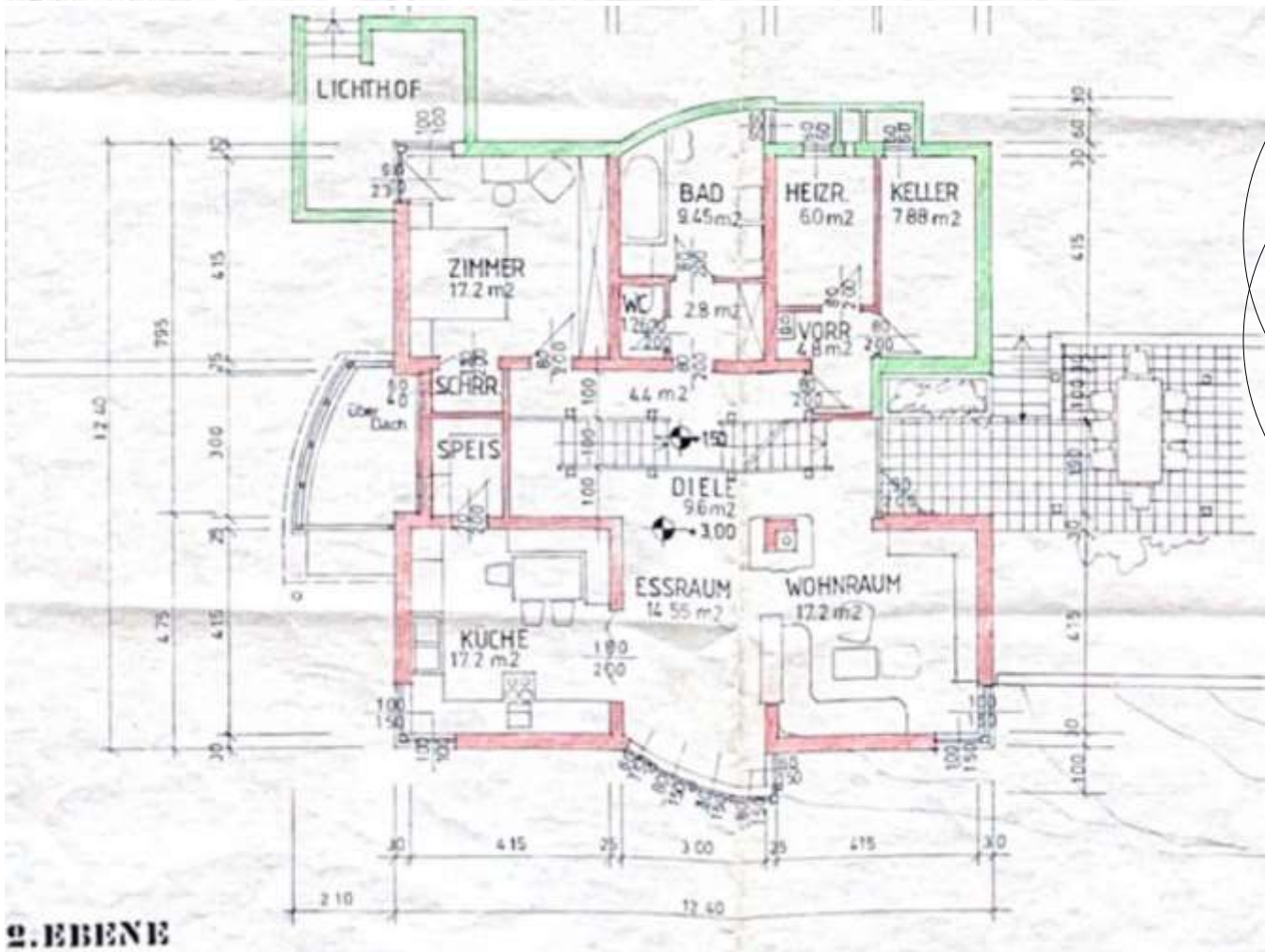
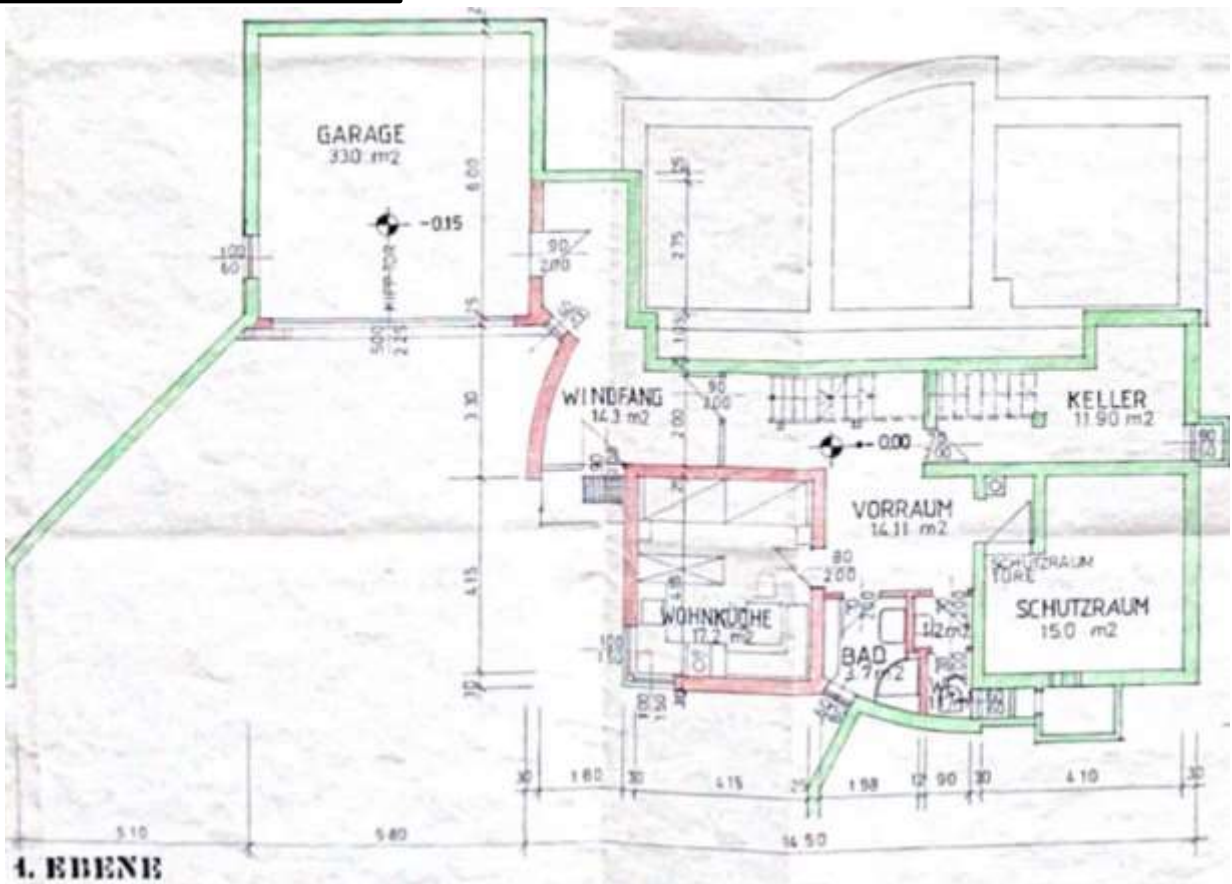
Darüber befindet sich eine Galerie mit wunderbarem Blick über die Ebenen, sowie über das Glasdach, welches einen wunderbaren Lichteinfall über alle Ebenen bietet. Ein Dachboden bietet ebenfalls viel Stauraum.

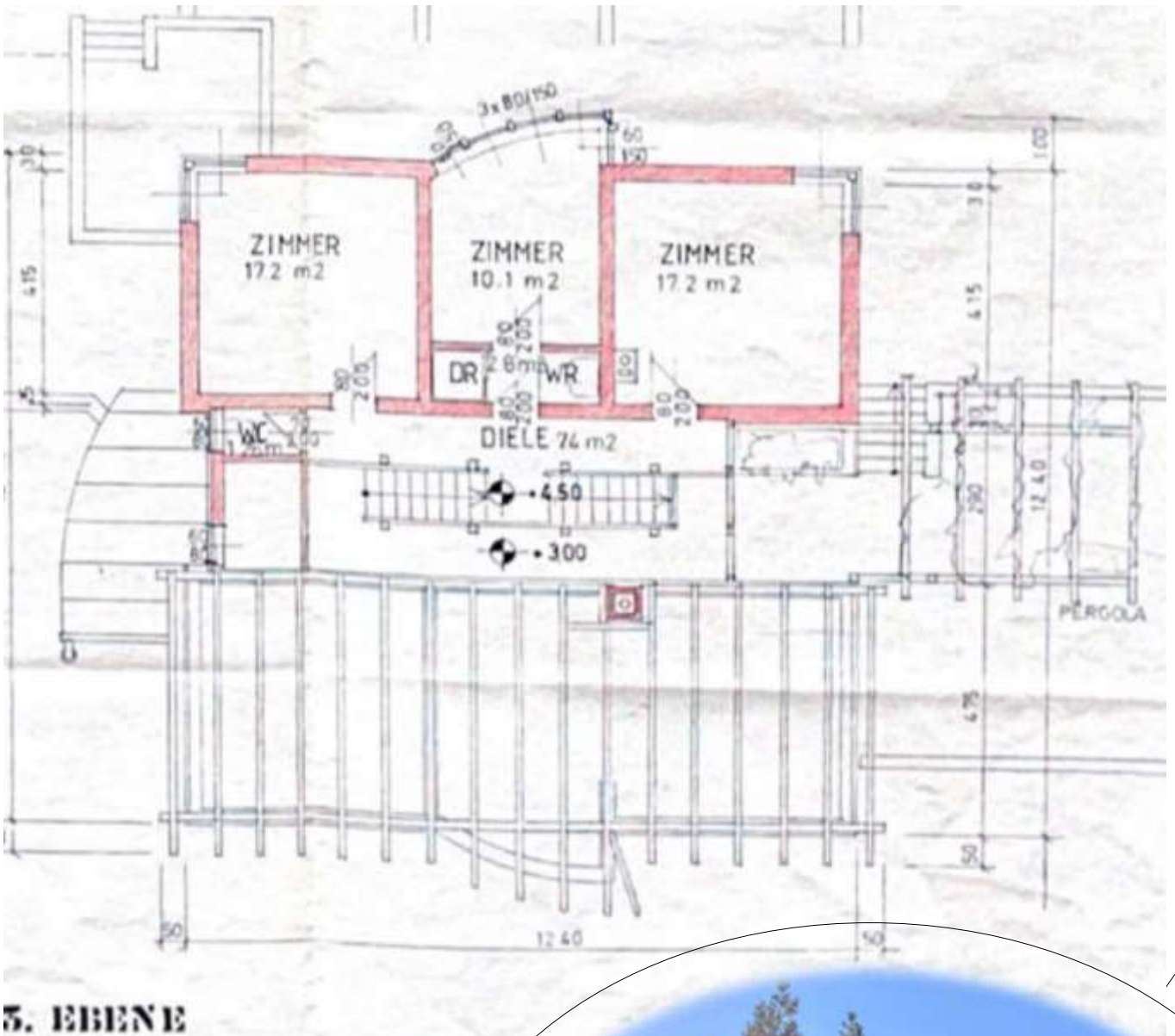
Der **große Garten** lädt zum Entspannen aber auch zu tollen Grillabenden ein.

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 **Graz** bietet, kombinieren wollen.

**UNVERGESSLICHES WOHLERLEBNIS!**

# GRUNDRISSEPLAN





## 5. EBENE

NUTZEN SIE DIE  
CHANCE AUF EIN  
LEBEN IM GRÜNEN!

