



**GRAZ - LKH-NÄHE: DIESES GROSSZÜGIGE, BARRIEREFREIE EIN- BIS ZWEIFAMILIENHAUS BIETET IHNEN ALLE ANNEHMLICHKEITEN MODERNEN UND HOCHWERTIGEN WOHNENS!**



HWB:41,6 kWh/a m<sup>2</sup>

## **LAGE, LAGE, LAGE ... EIN GANZ BESONDERS, IDYLLISCHES ZUHAUSE AM FUSSE DES RUCKERLBERGS**

- Alle Erledigungen des täglichen Lebens sind mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto in wenigen Minuten machbar
- Öffentliche Verkehrsmittel, das LKH-Graz, wunderbare Möglichkeiten der Freizeitgestaltung,... sehr gut erreichbar
- Erhöhte Grün-Ruhelage mit ausgezeichneter Luftqualität und wunderbarem Weitblick
- Am Ende einer Sackstraße gelegen

**Ergreifen Sie die Chance und besichtigen Sie jetzt:**

Karo Mihelic  
0664/ 61 47 047  
[karo.mihelic@top-living.at](mailto:karo.mihelic@top-living.at)

Petra Nemezc  
0664/ 15 60 931  
[petra.nemezc@top-living.at](mailto:petra.nemezc@top-living.at)

Clara Willenshofer  
0664/ 23 23 579  
[clara.willenshofer@top-living.at](mailto:clara.willenshofer@top-living.at)

Cara Mihelic  
0664/ 23 23 569  
[cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

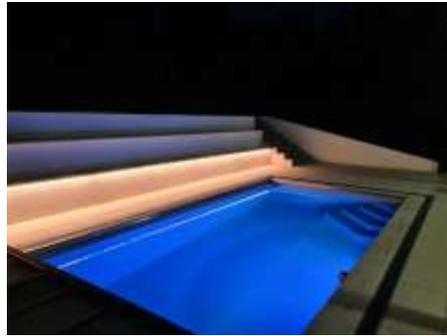


- Ca 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen zuzüglich Keller/Wirtschafts- und Technikraum
- Ca. 1.080 m<sup>2</sup> Grundfläche – intensiv gestaltete Außenanlage
- Baujahr 2018 - neu- und extrem hochwertig
- 4 großzügige Schlafzimmer, teilweise mit Schrankraum und auch Zugang zu herrlichen Terrassen
- Zusätzlicher toller Büro- bzw. Gästebereich mit einer eigenen Teeküche und Zugang zu einer ca. 21 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit schönem Ausblick
- 2 Bäder mit bodenebenen Duschen, Badewanne, Sprossenheizkörper, Fenster, WCs getrennt mit Handwaschbecken und Fenster
- Moderne Küche inkl. E-Geräten mit angrenzendem Abstellraum
- Hochwertige Teilmöblierung im Kaufpreis inbegriffen
- Praktischer Keller-/Wirtschaftsraum – auch mit direktem Zugang von der Garage
- Luft Wasser Wärmepumpe - Fußbodenheizung, Klimaanlage, Lift, Licht- und Soundkonzept, Alarmanlage, modernes Schließsystem
- 3 Meter Raumhöhe, viele Fensterflächen, elektrischer Sonnenschutz
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Gartenterrasse – teilweise überdacht
- Swimmingpool mit Überdachung, Whirlpool
- Großzügige Garage für 2 Autos und ein Doppelcarport
- Kaufpreis Verhandlungsbasis € 1.490.000,--
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

**ETWAS GANZ BESONDERES MIT VIELEN HIGHLIGHTS!**



## IMPRESSIONEN



Dieses hochwertig gebaute, mit allen technischen Raffinessen ausgestattete und wohl durchdachte Ein- bzw. Zweifamilienhaus bietet auch ausreichend Platz für Wohnen und Arbeiten, regelmäßige Gäste, die zu Besuch kommen wollen, für ein Au-pair, für eine Unterstützung im Pflegefall,.... den Möglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

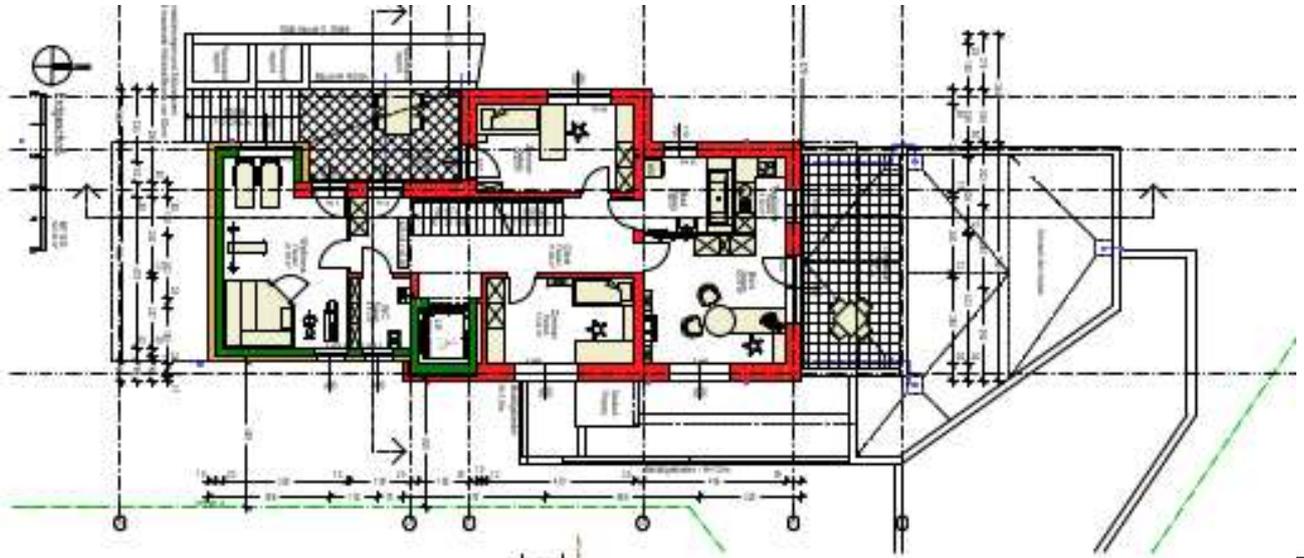
Wirkliche Barrierefreiheit ist garantiert, da sowohl ein Lift, als auch sämtliche planungs- und ausführungstechnische Maßnahme für eine Rollstuhlnutzung realisiert wurden.

Die wunderbare Raumhöhe von drei Metern unterstützt das großzügige Raumgefühl, welches dieses Haus ebenso auszeichnet!

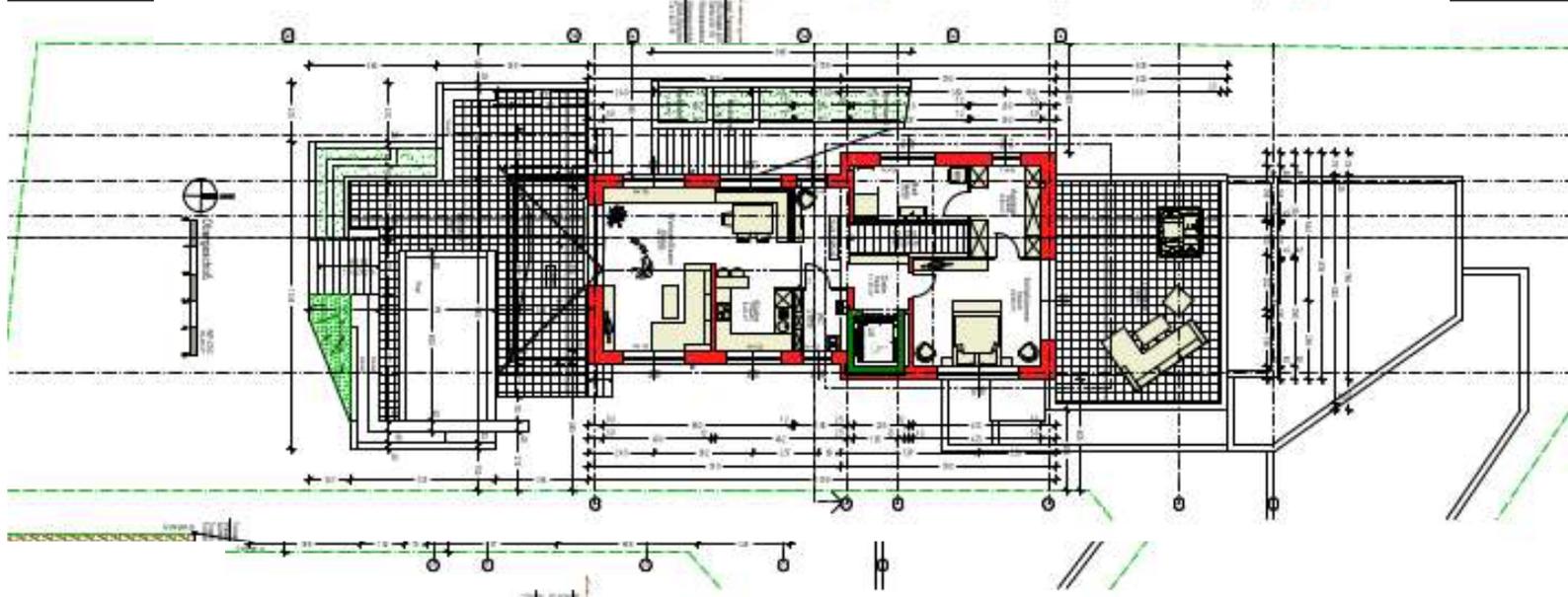


**GESCHOSSPLÄNE**

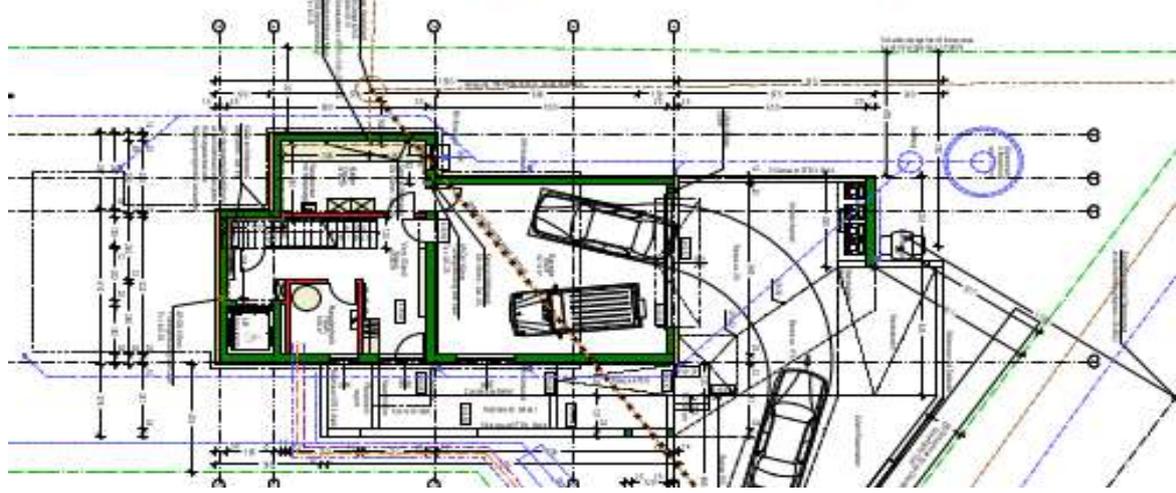
**EG**



**OG**



**UG**



**LEBENSWERTES WOHNEN GARANTIERT – WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF!**