



#0005003229

## Best of St. Peter! Beschauliches Wohn-Kleinod am Moserwaldweg

8042 Graz



Kaufpreis: 869.000,00 €

Wohnfläche: 115,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Thomas Kormann  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
thomas.kormann@rlbstmk.at  
+43 664 313 27 90  
+43 316 8036 - 2597





## BESCHREIBUNG

Beste Wohnqualität braucht nicht immer viel Platz!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, das sich in einer der begehrtesten Lagen von Graz-St. Peter befindet.

Diese Immobilie bietet nicht nur eine einzigartige sonnenverwöhnte Ruhelage, sondern auch die gelungene Kombination aus moderner, zeitloser Architektur, überschaubarer Größe und exklusivem Wohnkomfort.

Das Wohnhaus eignet sich ideal für kleine Familienkonstellationen, die den Komfort und die Annehmlichkeiten einer modernen Einfamilienhaus-Lebensweise schätzen, jedoch zugleich wenig Zeit und Mühe für Gartenpflege aufwenden möchten.

Das zu Beginn der 1970er Jahre als ein Vorreiter einer damals überaus progressiven und wegweisenden Architektur errichtete Haus wurde von den aktuellen Eigentümern im Jahr 2017 umfassend saniert und bietet eine kompakte Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, die intelligent und funktional aufgeteilt ist.

Diese gelungene Raumaufteilung ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben und schafft zugleich Rückzugsmöglichkeiten für jeden Bewohner.

Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten gleichzeitig einen wunderbaren Blick auf die Umgebung.

Das Haus verfügt über einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie eine Doppel-Garage für Ihre Fahrzeuge und andere Gegenstände des täglichen Bedarfs.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie bildet die weitläufige Sonnen-Terrasse, die sich perfekt in das Gesamtkonzept einfügt. Hier können Sie die Sonne genießen und entspannte Stunden im Whirlpool verbringen, während Sie den Ausblick auf die umliegende Natur genießen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem einzigartigen Zuhause mit Charme, Komfort, kompakter Größe und in bester Lage sind, dann ist dieses Wohnhaus genau das Richtige für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem wirklich spannenden Objekt begeistern!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1973
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 115 m <sup>2</sup>
Grundfläche	671,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.04.2015
Gültig bis	16.04.2025
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	68,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,00
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	869.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	869.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gaststätten

< 1km: Casa Rustica

Genussplatz Schloß Lustbüchel

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Graz Waltendorfer Hauptstraße

#### Gesundheit

< 1km: Rothlauer-Apotheke



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

