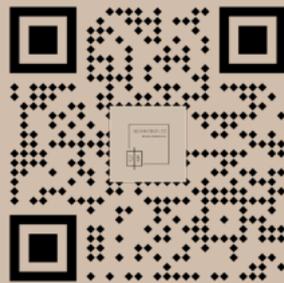


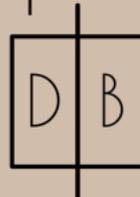
PORTFOLIO



SCAN ME!
Kontaktdaten direkt aufs Handy

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.



D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310x
ATU 80317612

Bankverbindung:
Steiermärkische Sparkasse
Feldbach
AT22 2081 5000 4542 1542
BIC: STSPAT2GXXX



DIEMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0)664/52 22 068
office@db-immobilienog.at



Ein Zuhause, in dem man das Frühstück bei Vogelgezwitscher und vor grüner Kulisse genießen kann, jedoch in unmittelbarer Nähe die herausragende Infrastruktur des beliebten Stadtviertels von Graz-Andritz im Blick zu haben, vereint hier die hohe Wohn- und Lebensqualität, für Familien.

Gebaut wurde das Familienhaus im Jahre 1979, mit fortlaufenden Adaptierungen und Modernisierungen.

Warm gehalten wird das gesamte Objekt mit einer Öl-Heizung, es besitzt einen Keller und für den vorhandenen Fuhrpark gibt es genug Stellplätze.

Das Innenleben des Hauses erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 230 m². Im überschaubaren Rahmen, aber ohne Kompromisse kann sich hier eine oder gar bis zu zwei Familien einrichten.

Die Küche teilt sich mit dem Essplatz ein Reich, ein großzügiges Wohnzimmer bietet reichlich Raum zum Entspannen, helle und freundliche Kinderzimmer wollen erobert werden und auch die Bäder lassen nichts zu wünschen übrig.

Zusätzlich vorhanden ist eine anschauliche Terrasse, wo es sich gemütlich beim morgendlichen Kaffee oder am Abend bei einem Glas Wein, die Ruhe genießen lässt.

Eine Einliegerbereich im Erdgeschoss lässt es auch bei Besuch nicht zu eng werden. Sie können Ihren Gästen einen entgegenkommenden Platz mit eigener Küche und eigenem Bad zuweisen oder Sie richten sich hier Ihr Homeoffice ein.

Ein kleines aber feines Grundstück lässt trotz seiner Größe keine Bedürfnisse offen und verschafft immer noch genug Platz zum Toben und Spielen.

Andritz ist der 12. Und flächenmäßig größte Bezirk der Stadt Graz. Er liegt im Norden und umfasst die Katastralgemeinden Andritz, Graz Stadt-St. Veit ob Graz und Graz Stadt- Weinitzen. Es liegt linkskurvig an der Mur, die die Grenze zum Nachbarbezirk Gösting bildet.

Aufgrund seiner exklusiven und beliebten Lage, bietet dieser Stadtteil einer Mischung an Grünflächen und einer exzellenten Infrastruktur. Fußläufig sind Erschließungen, welche für die Besorgungen des täglichen Bedarfs notwendig sind, erreichbar. Wie ein Supermarkt, eine Apotheke, Ärzte und vieles mehr. Weniger als 100 Meter entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, für den frequentierten Linienverkehr. In wenigen Autominuten ist die Innenstadt erreichbar.

Die Andritzer Bewohner und ansässigen Unternehmen legen besonderes Augenmerk auf das Leben und den Wirtschaftsstandort.

Dazu zählen diese Schwerpunkte: Schaffung eines attraktiven Standortes für Bewohner und auch für Unternehmen, Erweiterung der lokalen Versorgung, Arbeitsplatzsicherung, Lebensqualität, Eine gute soziale Bindung und ein gutes Zusammenleben, Einen Lebensraum für Groß und Klein mit individuellen Veranstaltungen, tollen Kulinarikangeboten, Sport, Soziales, Gesundheit uvm.

DETAILS IM ÜBERBLICK

| | |
|-----------------|---|
| OBJEKTNUMMER | I H 1003/24 |
| WOHNFLÄCHE | CA. 230 M2 |
| GRUNDFLÄCHE | CA. 470 M2 |
| BAUJAHR | 1979 MIT FORTLAUFENDEN ADAPTIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN |
| STOCKWERKE | KG + EG + OG |
| KELLER | JA |
| HEIZUNG | ÖL |
| AUFSCHLIEBUNG | STROM, KANAL, WASSER |
| KFZ | STELLPLATZ |
| BALKON/TERRASSE | JA |
| ZIMMERANZAHL | 6 |
| MÖBLIERUNG | TEILWEISE MÖBLIERT |
| BAD/WC | JA |
| BEZUG | NACH VEREINBARUNG |
| ENERGIEAUSWEIS | HWB 96,1 kWh/m2 a, fGEE 1,6l |
| SONSTIGES | BESTLAGE IM GRÜNEN MIT HERVORRAGENDER INFRASTRUKTUR |

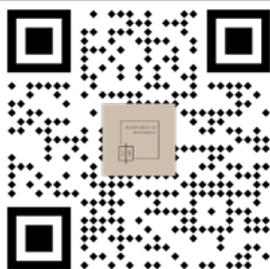
RAUMAUFTEILUNG:

EG: VORRAUM, KÜCHE/ESSEN, WOHNZIMMER, KLEINES BAD/WC, 1 SCHLAFZIMMER

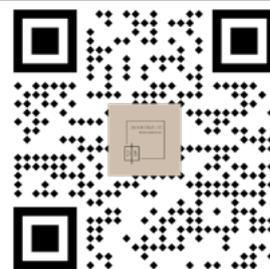
EINLIEGERBEREICH IM EG: VORRAUM, BAD/WC, KÜCHE/ESSEN, 2 SCHLAFZIMMER

OG: FLUR, AR, BAD/WC, 3 SCHLAFZIMMER

SCAN ME !

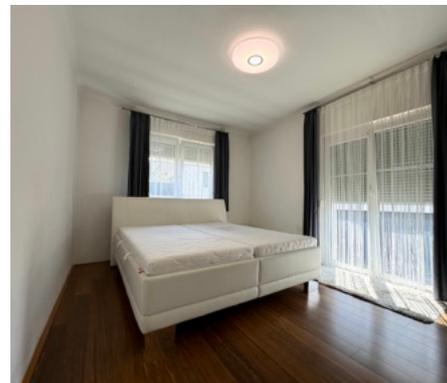


Visitenkarte Dietmar Wolf



Expose

| | |
|---------------------------------|---|
| PROVISION | 3 % + UST. |
| BESTIMMUNGEN | DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG. |
| EINTRAGUNGSgebÜHR | 1,1 % |
| GRUNDERWERBSTEUER | 3,5 % |
| ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG | LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS |
| DIV. BARAUSLAGEN | LT. TARIF |
| HAFTUNGSausschluss | DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT. |





KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,