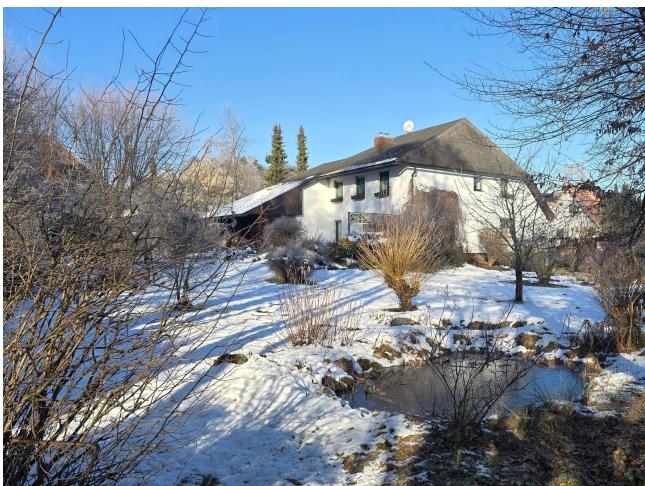


# Exposé

**Einfamilienhaus in Heiligenkreuz am Waasen**

**Großzügiges Einfamilienhaus mit schönem Garten – Kauf  
Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-417440

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **445.000 €**

Ansprechpartner:  
Barbara

8081 Heiligenkreuz am Waasen  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1980	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.084,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	214,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	465,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	6
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügliches Einfamilienhaus mit schönem Garten

Privat-Verkauf, provisionsfrei

Wohnfläche 214 m<sup>2</sup>

Zimmer 7

Grundfläche: 2084 m<sup>2</sup>

Ebenerdig gibt es ein großzügliches Angebot an einzelnen Räumen: geräumiger Eingangsbereich, Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche mit Vorratskammer, Diele, WC, 2 Arbeitszimmer (können auch vom Wohnraum getrennt als Büro, Ordination oder Verkaufsraum verwendet werden). Direkter Gartenzugang von Wohnzimmer und Diele.

Im Obergeschoß befinden sich 5 Zimmer (3 Schlafzimmer, Umkleideraum, Hobbyraum), WC und Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlich großer Dachboden mit Ausbaupotenzial oder als Stauraum.

Im Kellergeschoß findet man auf ca. 150 m<sup>2</sup> zusätzlichen Stauraum inkl. Hobbywerkstatt und einer finnischen Sauna.

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte 1980 in Massivbauweise: 50 cm Hochlochziegel 1200 kg/m<sup>3</sup>, mit Kalk-Zementputz.

Parkmöglichkeiten: Geräumige Doppelgarage mit elektrischen Toren sowie ein Doppelcarport, insgesamt 6 Stellplätze

Gartenbereich: großzügige SW-Terrasse ca. 30 m<sup>2</sup>, zusätzlich überdachter Sitzbereich, Swimming-Pool (8x3,50x2m), Biotop, und ein Holzhäuschen (12m<sup>2</sup>) als Geräteschuppen, vollständig eingezäunt, zahlreiche Bäume (Nussbaum, Kirsche, Apfelbaum, Ahorn, Buche, rotblühende Kastanie und Sträucher (z.B. rosa blühende Rhododendren, Perückenstrauch, Hibiskus, Haselnuss) sorgen für Privatsphäre.

Entwicklungs potenzial: Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4, bietet Möglichkeiten für Erweiterungen oder neue Projekte.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Lage direkt im Wohngebiet von Heiligenkreuz am Waasen, sanft hügelige Landschaft, 15km südöstlich von Graz entfernt.

Infrastruktur

Bushaltestelle Regionalbus: 340m, Supermarkt: 600m, Post: 350m, Arzt: 730m, Apotheke: 560m, Kindergarten: 390m, Volksschule, Mittelschule: 490m

Graz Zentrum (PKW): 20 km, Fahrzeit ca. 30min.

Graz Zentrum (stündliche direkte Busverbindung Linie 501), Fahrzeit ca. 43min

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	142,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

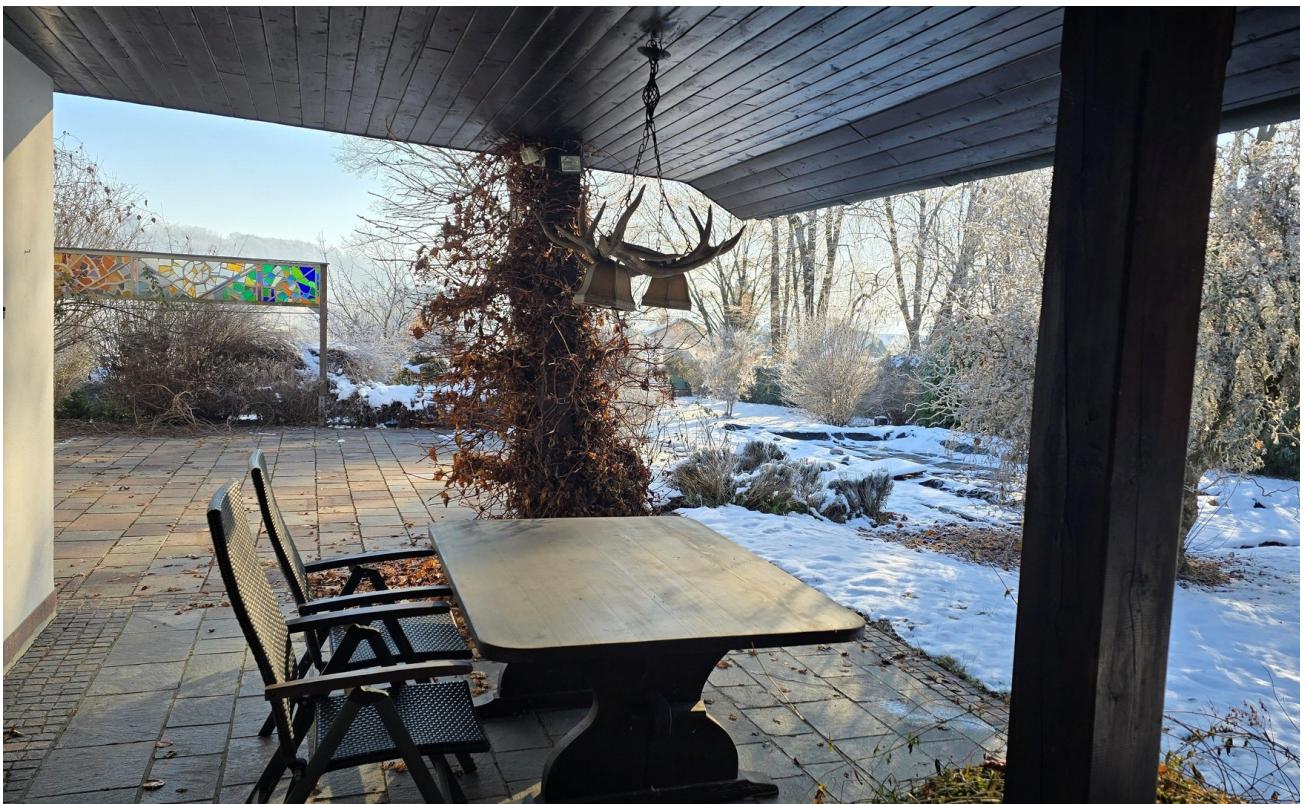
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht mit Schwimmbad



Ansicht mit Schwimmbad

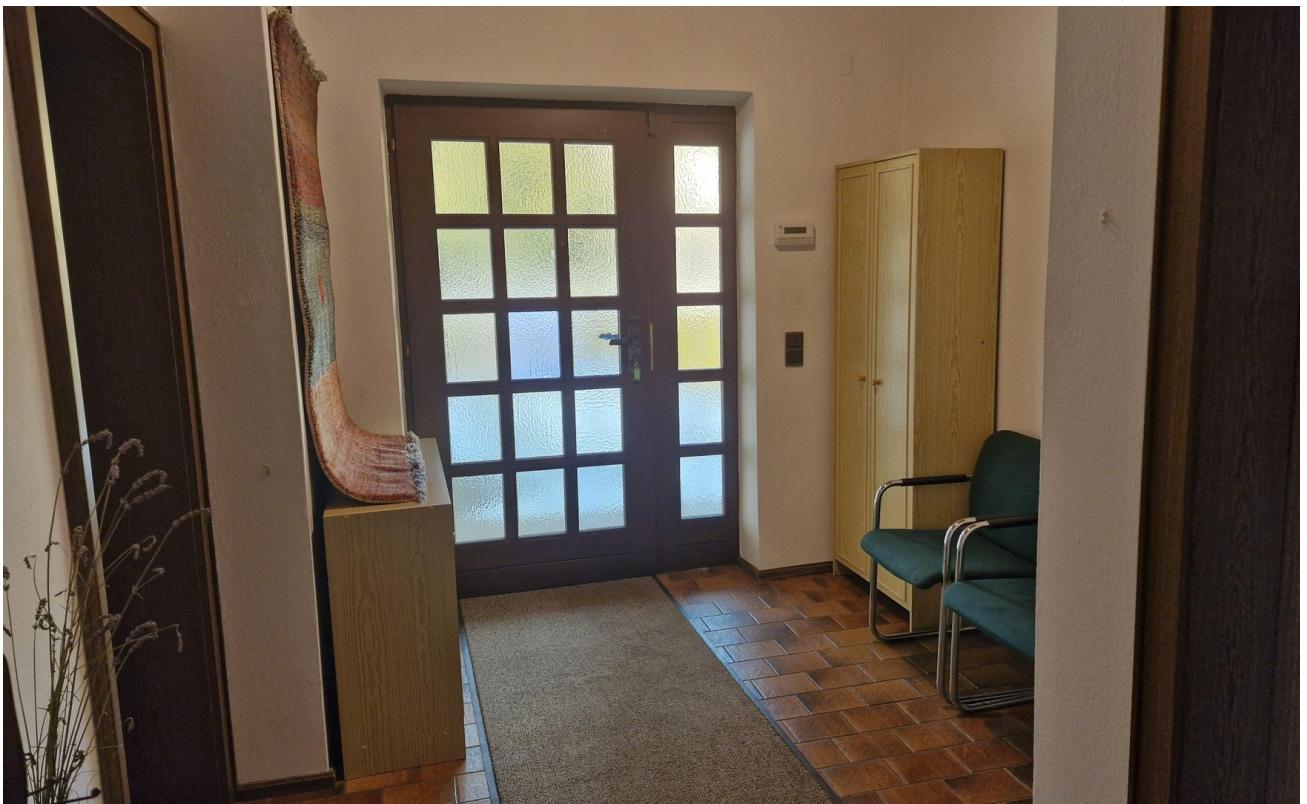
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



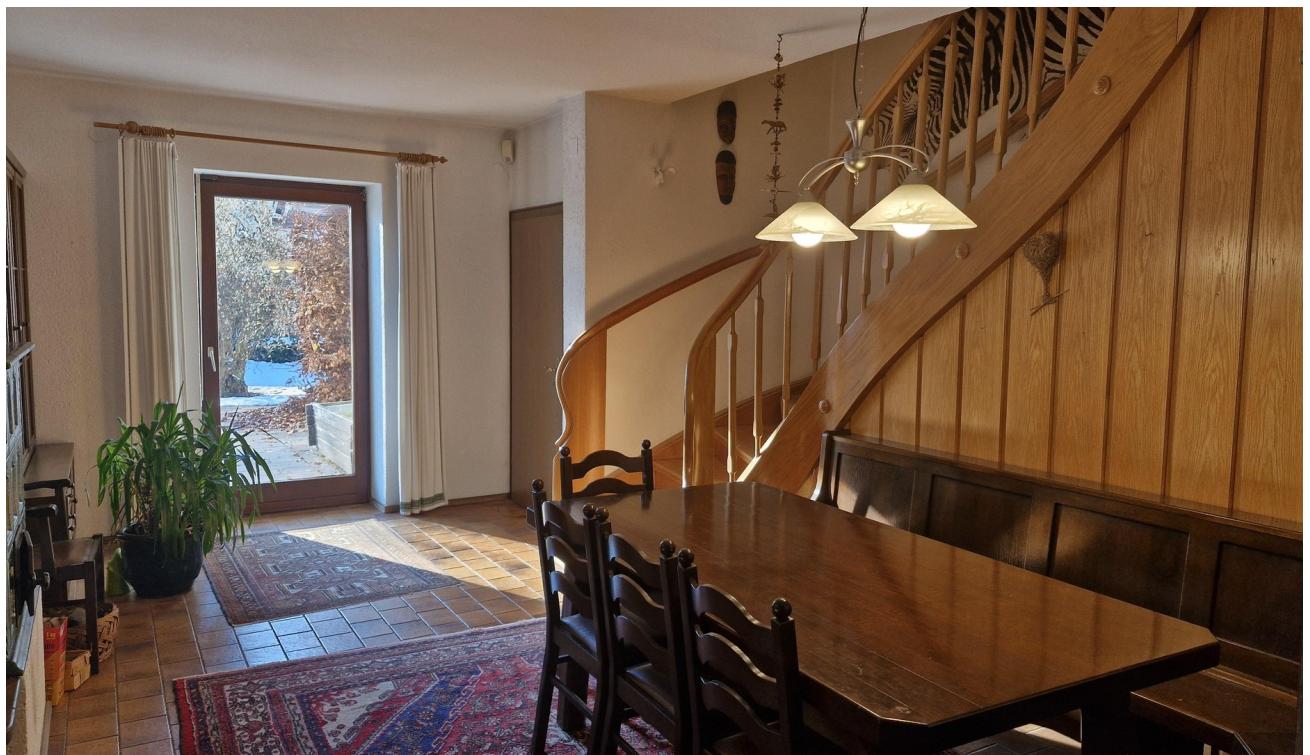
# Exposé - Galerie



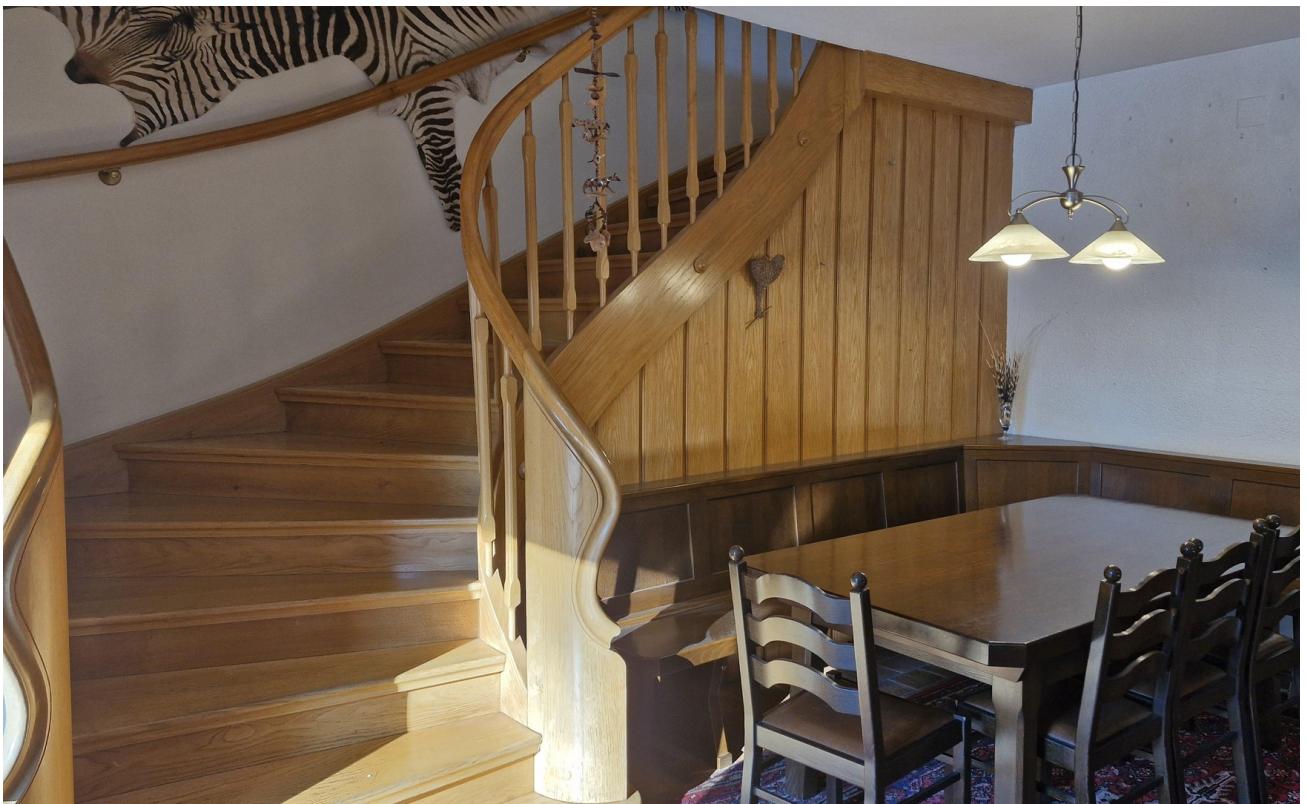
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



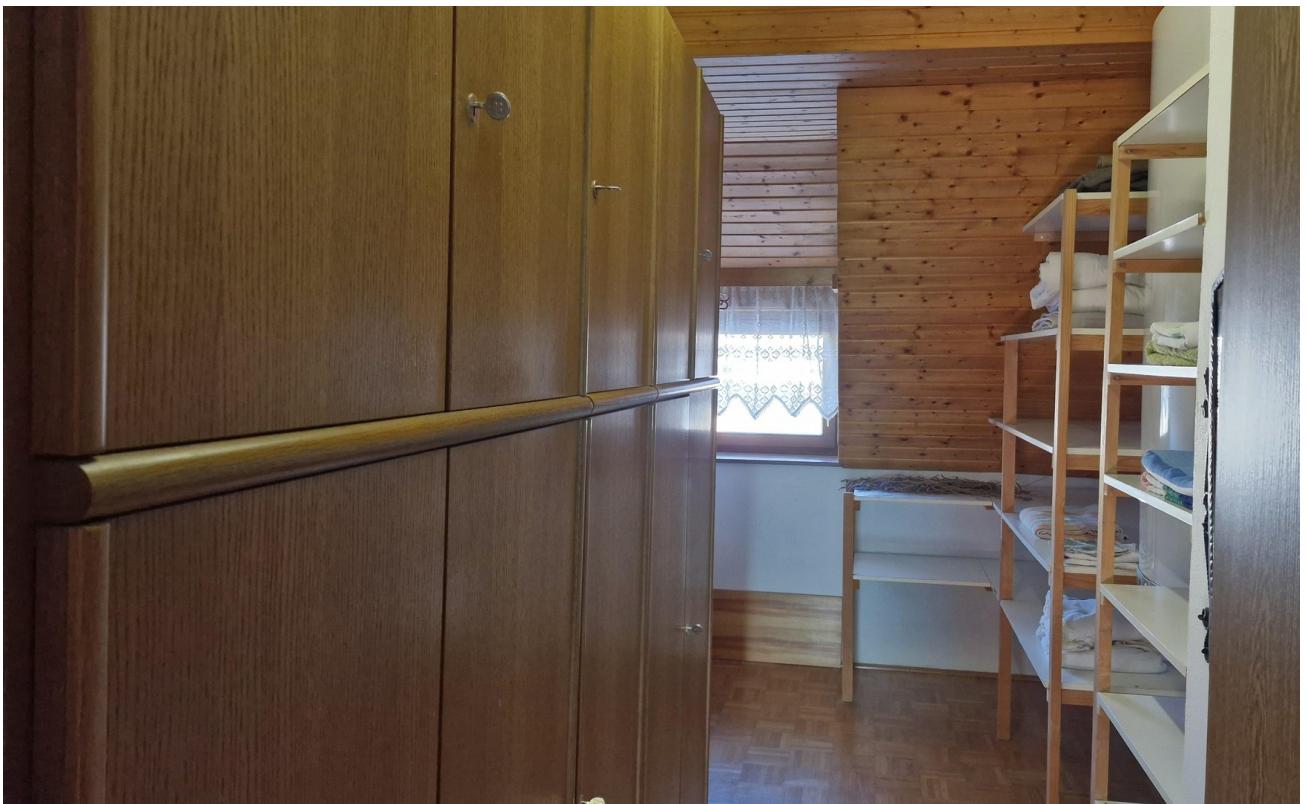
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



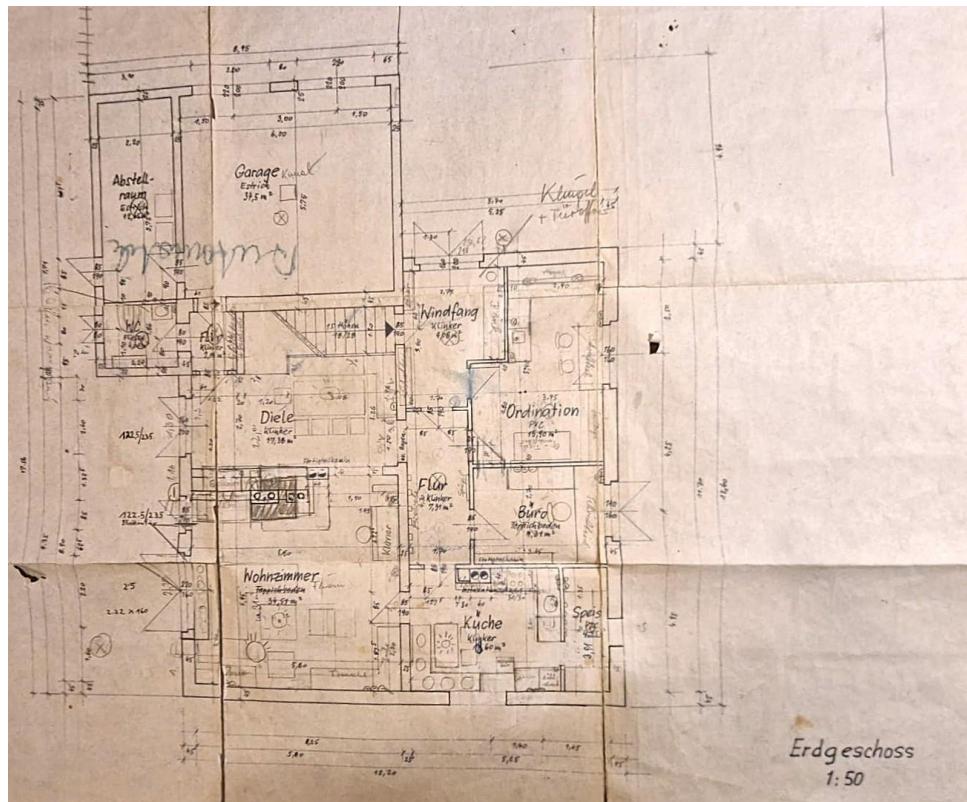
# Exposé - Galerie



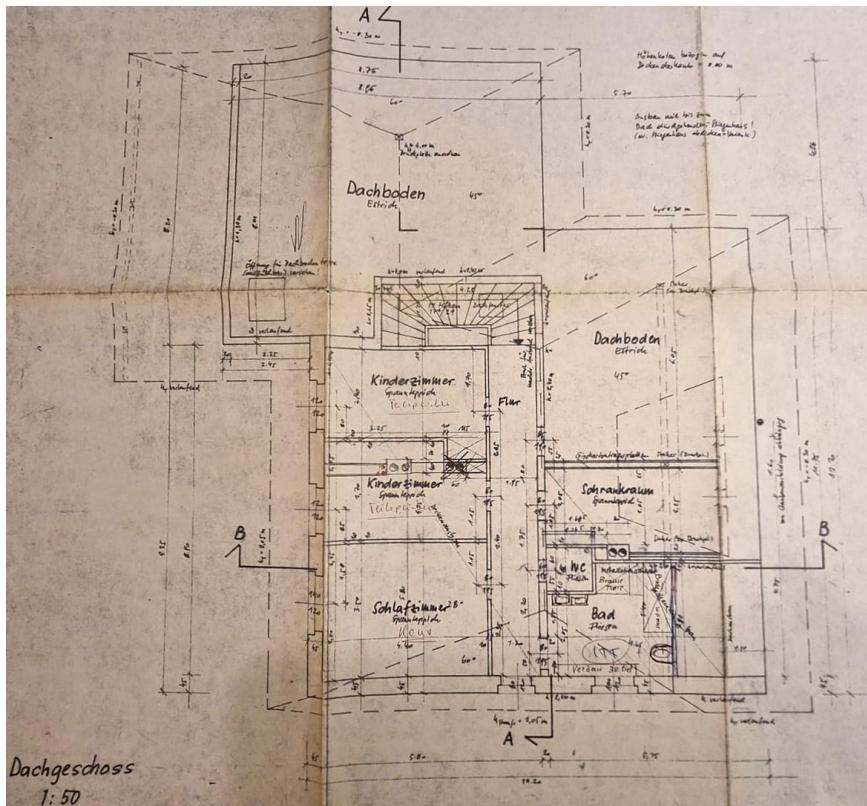
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

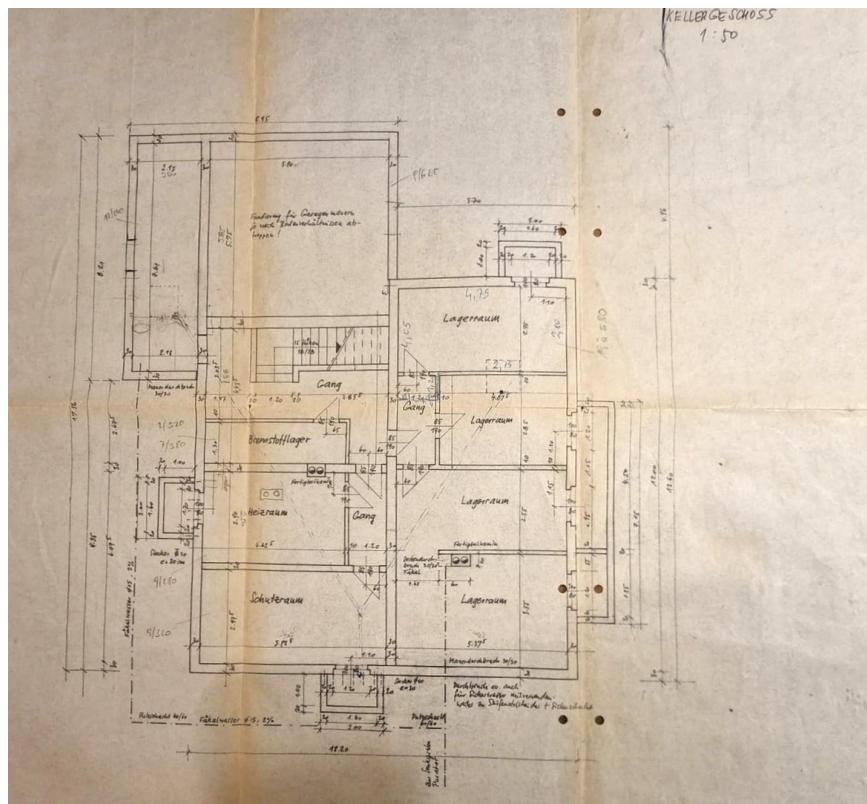


Erdgeschoß



Obergeschoß

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoß