

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuseiersberg

**Einfamilienhaus in Neuseiersberg – nur 50 m von der  
Stadtgrenze Graz entfernt**



Objekt-Nr. OM-417841

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Walter Pursch

8055 Neuseiersberg  
Steiermark  
Österreich

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	349,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	220,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Neuseiersberg –

nur 50 m von der Stadtgrenze Graz entfernt

- durchdachte Raumaufteilung
- Carport für 2 PKWs
- Partyraum im Keller
- optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr

und Infrastruktur

- Wohnfläche: ca. 148 m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- ca. 15 m<sup>2</sup> Wohn-/Freizeitraum (z. B. mit Bar und elektronischem

DART sowie Schlafsofa)

- Voll unterkellert:

Schutzraum inkl. Original-Schutzraumtür

- Massive Ziegelbauweise
- Energieausweis (März 2021) vorhanden
- Fenster: Gaulhofer-Holzfenster

2020 mit neuer Isolierverglasung,

2025 komplett imprägniert und lasiert

- Heizung: Fernwärme + Kaminofen für feste Brennstoffe für eine zusätzliche angenehme Wohnatmosphäre
- Voll möbliert, geschmackvolle Raumaufteilung mit großem Gestaltungsspielraum

## Ausstattung

- Preisvorstellung des Verkäufers:

Haus WNF ...148...m<sup>2</sup>, Grundfläche 349 m<sup>2</sup>:

voll möbliert und eingerichtet

Carport (in Stahlausführung mit Glasdach)

Insgesamt:

EUR 574.000,-

EUR 25.000,-

-----

EUR 599.000,-

- der Interessent bietet per E-Mail seine Kaufvorstellung und eventuell Preisvorstellung.

- der Verkäufer vereinbart einen Besichtigungstermin.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Ergänzend:

Bitte melden Sie sich nur, wenn echtes Interesse am Kauf besteht und die Finanzierung bereits realistisch geplant ist.

Ich verkaufe mein Zuhause und möchte meine Zeit - und auch Ihre - sinnvoll nutzen.

Also keine Immobilitouristen, keine „wir schauen nur mal“-Ausflüge.

Dafür ein herzliches Willkommen an alle, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt sind und sich vorstellen können genau hier anzukommen!

Bitte auch keine Makleranfragen - PRIVATVERKAUF- danke!

## Lage

- Ruhige Seitenstraße in einer wenig befahrenen Gasse

- Top-Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:

Kindergarten, Schulen und Nahversorger

- Shopping City Seiersberg: ca. 600 m

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- GVB-Bus: ca. 500 m
- GKB-Bahn: ca. 1.200 m
- Autobahnauffahrt in alle Richtungen: innerhalb

von 5 Autominuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Wintergarten



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé inkl.Fotos+Grundrisse



# Einfamilienhaus in Neuseiersberg –

nur 50 m von der Stadtgrenze Graz entfernt

- **durchdachte Raumaufteilung**
- **Carport für 2 PKWs**
- **Partyraum im Keller**
- **optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Infrastruktur**



Bezugstermin: 2. oder 3. Quartal 2026 (nach Vereinbarung)

Kontakt:  
Herr Walter Pursch unter: [walter.pursch@gmail.com](mailto:walter.pursch@gmail.com)



# Wohnen in TOP Stadtrandlage mit bester Anbindung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Vollunterkellerung in ruhiger Wohnlage nahe dem Grazer Stadtgebiet.

Das Objekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, hochwertige Ausstattung sowie eine angenehme Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Stadtanschluss.

- Ruhige Seitenstraße in einer wenig befahrenen Gasse
  - Top-Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:  
Kindergarten, Schulen und Nahversorger
  - Shopping City Seiersberg: ca. 600 m
- Öffentliche Verkehrsanbindung:
- GVB-Bus: ca. 500 m
  - GKB-Bahn: ca. 1.200 m
  - Autobahnauffahrt in alle Richtungen: innerhalb von 5 Autominuten erreichbar.



## Daten und Fakten:

- Wohnfläche: ca. 148 m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten (ca. 18 m<sup>2</sup>)
- ca. 15 m<sup>2</sup> Wohn-/Freizeitraum (z. B. mit Bar und elektronischem DART sowie Schlafsofa)
- Voll unterkellert:  
Schutzraum inkl. Original-Schutzraumtür
- Massive Ziegelbauweise
- Energieausweis (März 2021) vorhanden
- Fenster: Gaulhofer-Holzfenster  
2020 mit neuer Isolierverglasung,  
2025 komplett imprägniert und lasiert
- Heizung: Fernwärme + Kaminofen für feste Brennstoffe für eine zusätzliche angenehme Wohnatmosphäre
- Voll möbliert, geschmackvolle Raumaufteilung mit großem Gestaltungsspielraum

*Lebensraum auf 3 Ebenen:*



# Erdbgeschoss



Vorraum



großzügige Küche  
mit Zugang zum Wohn-/Essbereich  
und Vorraum





# Erdbgeschoss



**Wintergarten**



**WC**



**Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Wintergarten**



**Wohn-/Essbereich mit RIKA Ofen**



# Obergeschoss



**Kinderzimmer 1 / Büro**



**Kinderzimmer 2**



**WC**



**Badezimmer**



# Obergeschoss



**Schlafzimmer mit Vollholzmöbel**



# Keller

Voll unterkellert mit:

- Heiz- und Schutzraum inkl. Original-Schutzraumtür
- Wasch- & Vorratsraum (3 große Heizkörper für die Kellerbeheizung)
- ca. 15 m<sup>2</sup> Wohn-/Freizeitraum  
(z. B. mit Bar und elektronischem DART sowie Schlafcouch)



**Partyraum**



**Vorraum mit Blick auf den Schutzraum**



**Heizraum mit Fernwärme-station und Boiler**



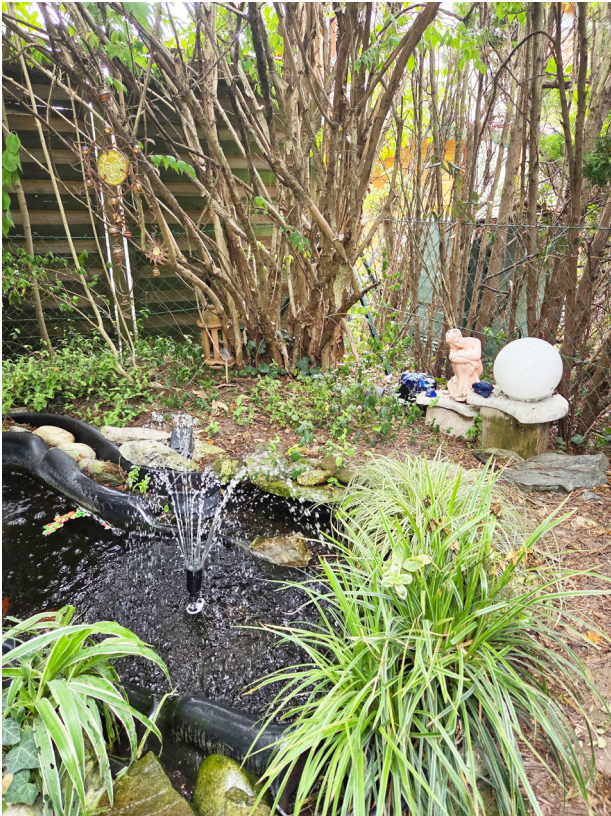
**Waschküche**



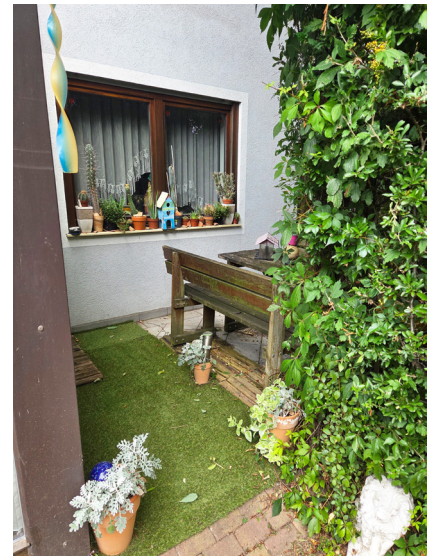
# Garten

## Grundstück und Außenbereich

- Grundstücksgröße: 349 m<sup>2</sup>
- Pflegeleichter Garten mit Baumbestand und hohen Sträuchern für natürlichen Sichtschutz und natürliche Beschattung des Hauses
- Gartenhütte zur praktischen Unterbringung von Geräten und Fahrrädern



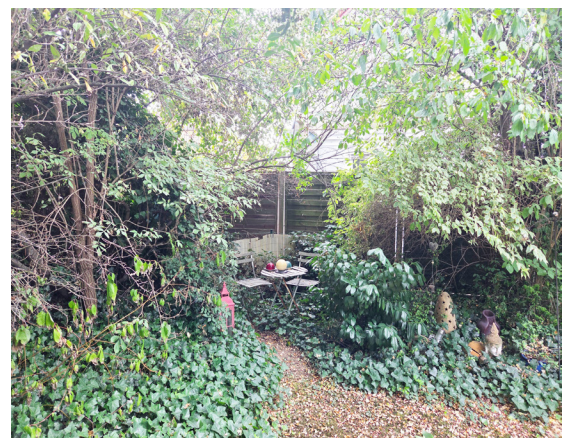
**Biotop**



**diverse Sitzgelegenheiten**

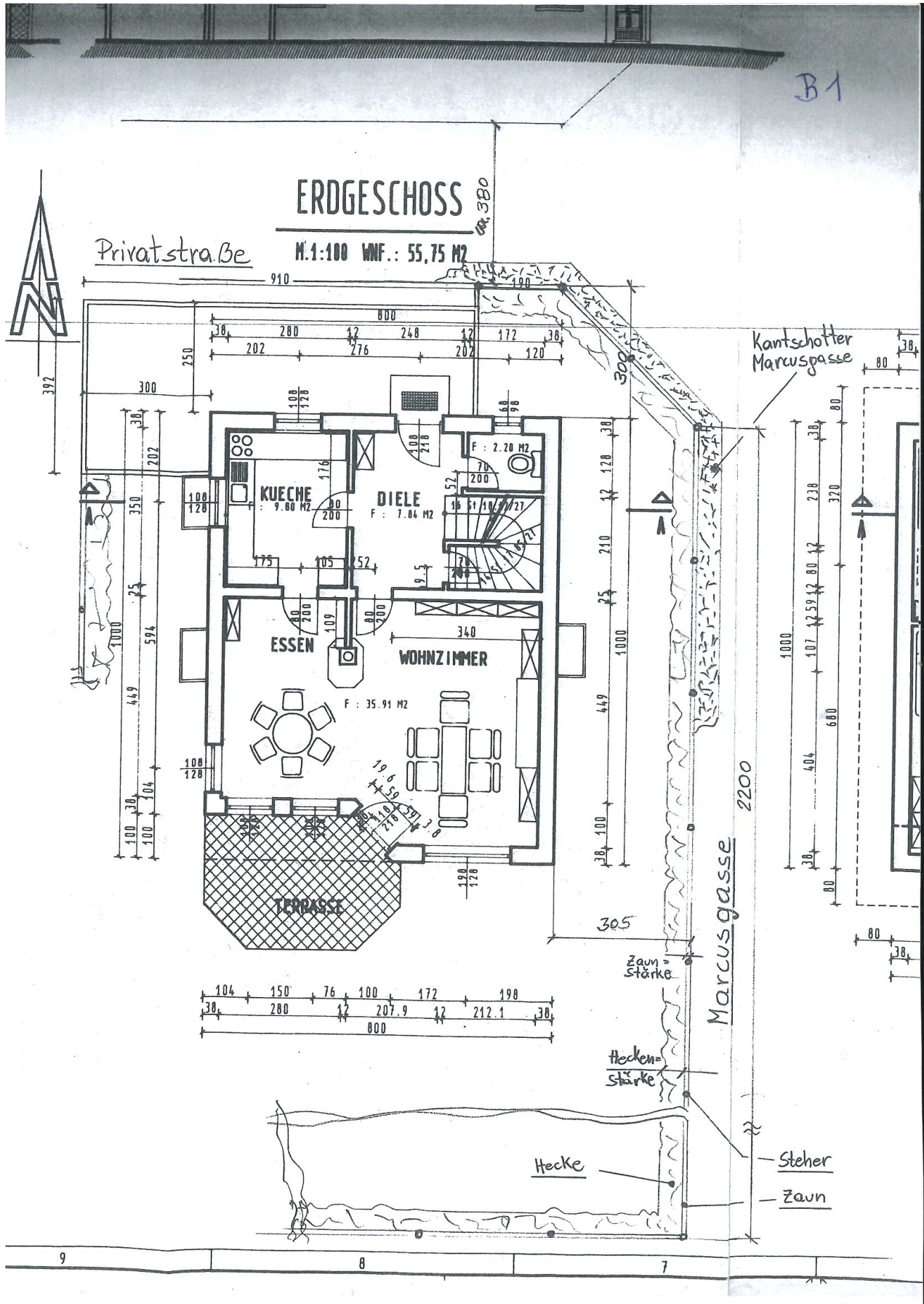


**Wintergarten mit Zugang  
in den Garten**

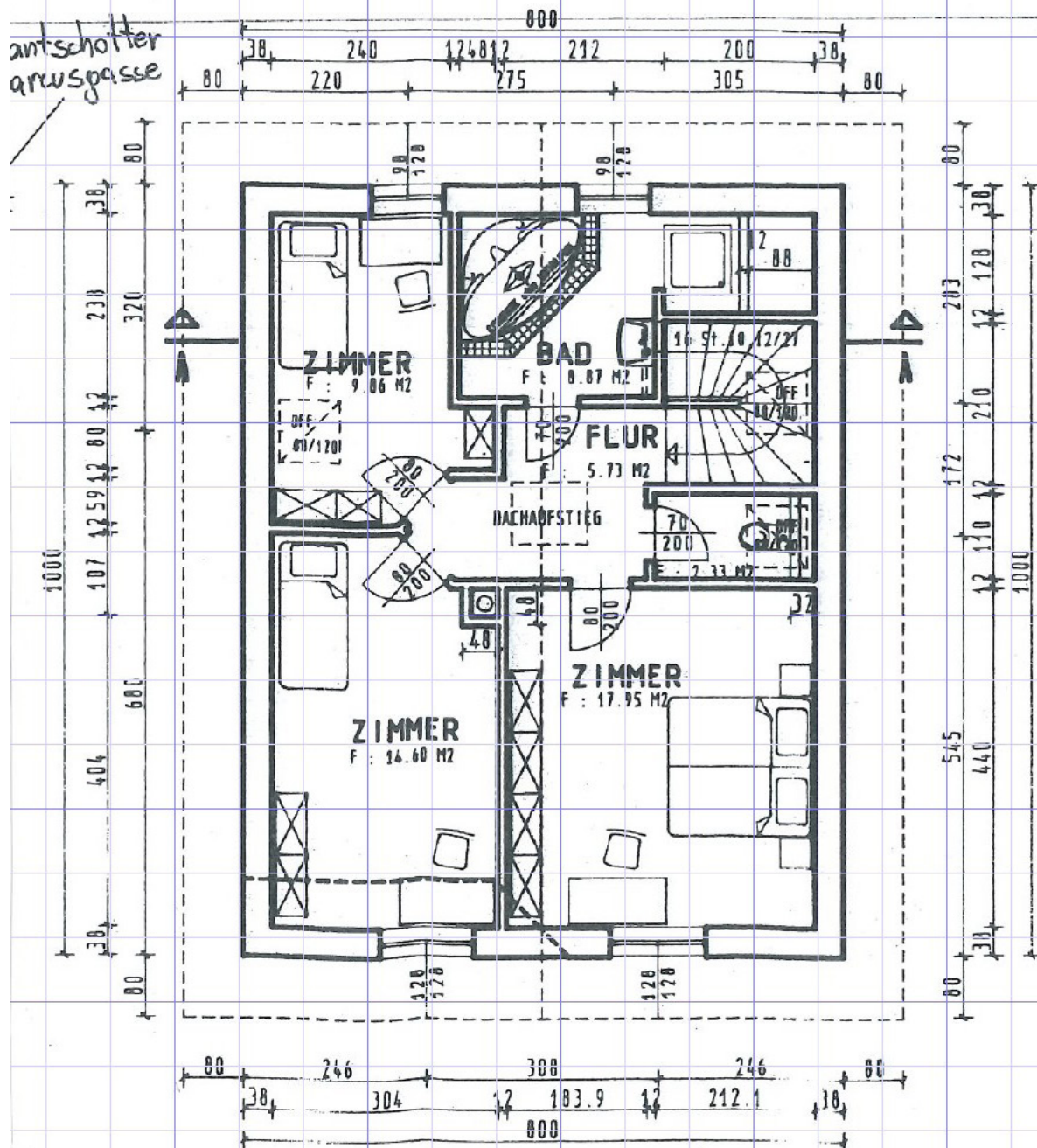




# Grundriss Erdgeschoss

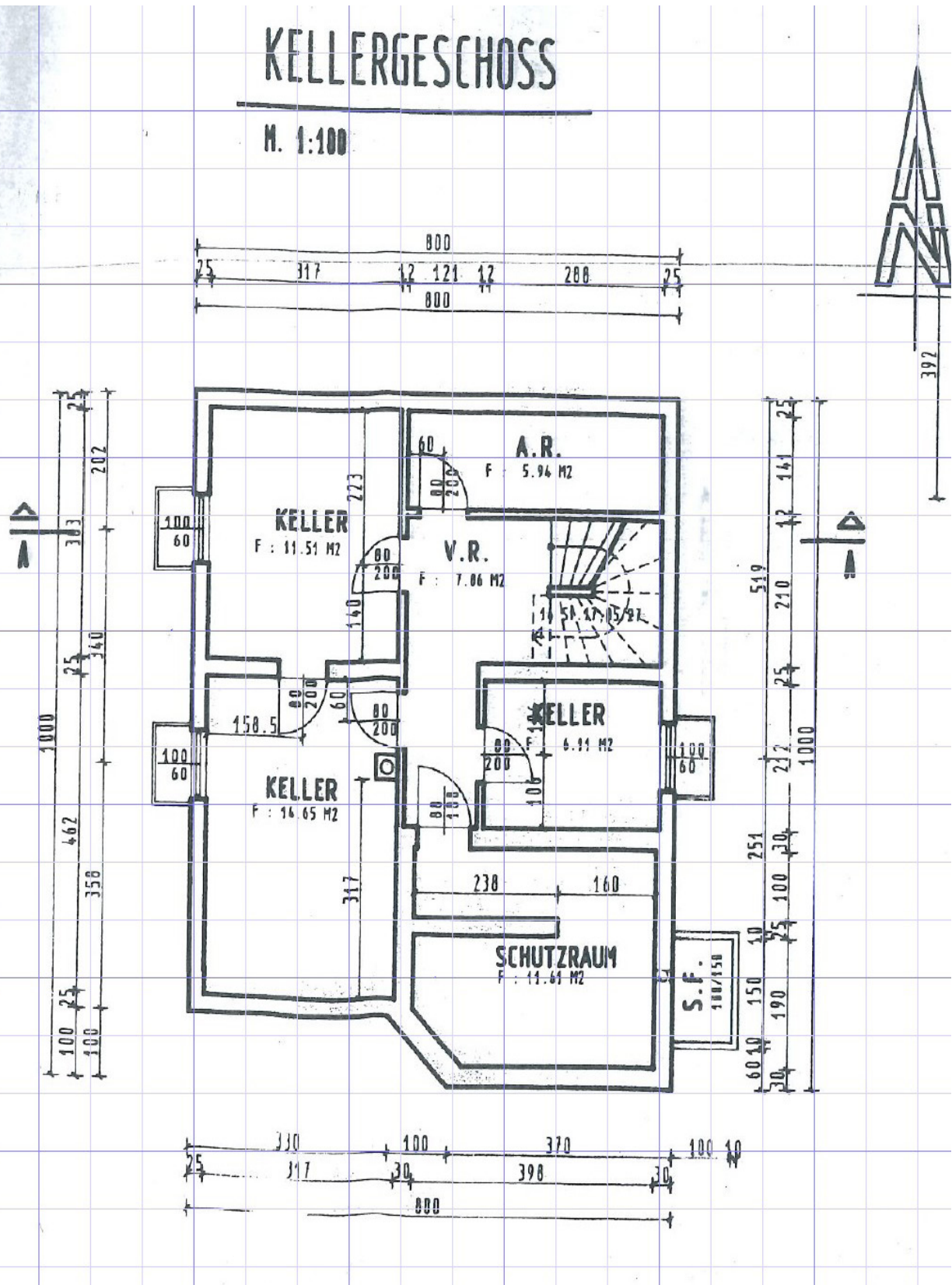


N.1:100 WNF.: 59,34 M2





## Grundriss Keller



# Verkaufsablauf

- Preisvorstellung des Verkäufers:

Haus WNF ...148...m <sup>2</sup> , Grundfläche 349 m <sup>2</sup> : voll möbliert und eingerichtet	EUR	574.000,-
Carport (in Stahlausführung mit Glasdach)	EUR	25.000,-
Insgesamt:	EUR	599.000,-

- der Interessent bietet per E-Mail seine Kaufvorstellung und eventuell Preisvorstellung.
- der Verkäufer vereinbart einen Besichtigungstermin.

## **Ergänzend:**

Bitte melden Sie sich nur, wenn echtes Interesse am Kauf besteht und die Finanzierung bereits realistisch geplant ist.

Ich verkaufe mein Zuhause und möchte meine Zeit - und auch Ihre - sinnvoll nutzen.

Also keine Immobilientouristen, keine „wir schauen nur mal“-Ausflüge. Dafür ein herzliches Willkommen an alle, die auf der Suche nach einem neuen Lebensmittelpunkt sind und sich vorstellen können genau hier anzukommen!

Bitte auch keine Makleranfragen - **PRIVATVERKAUF**- danke!