

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 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	220,00 m ²	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 m² inkl. Wintergarten (ca. 18 m²)
- ca. 15 m² 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 Raumauftteilung mit großem Gestaltungsspielraum

Ausstattung

- Preisvorstellung des Verkäufers:

Haus WNF ...148...m², Grundfläche 349 m²:

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 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!

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/(m ² a)
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.pusch@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 m² inkl. Wintergarten (ca. 18 m²)
- ca. 15 m² 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

Lebenraum auf 3 Ebenen:

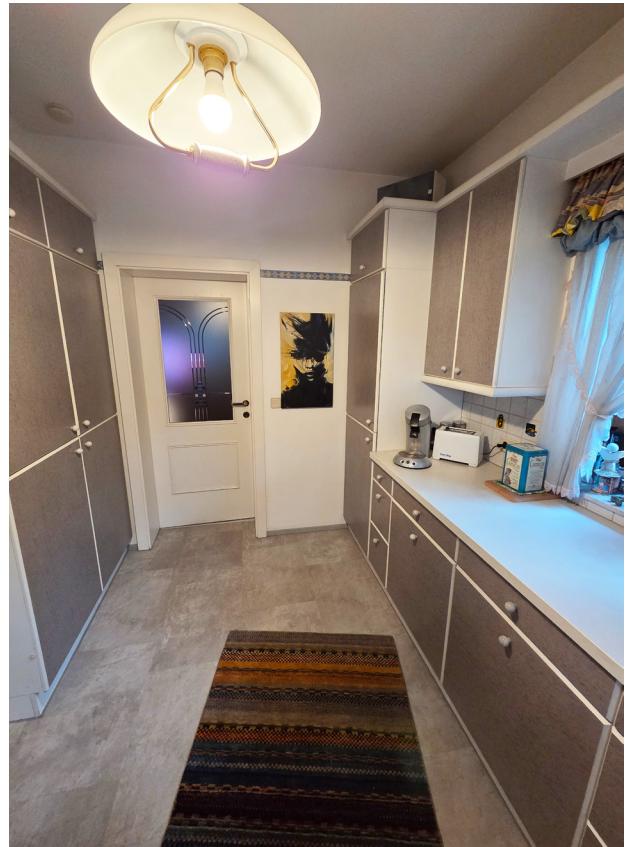
Erdgeschoss



Vorraum



großzügige Küche
mit Zugang zum Wohn-/Essbereich
und Vorraum



Erdgeschoss



Wintergarten



WC



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



**Wohn-/Essbereich
mit RIKA Ofen**

Obergeschoss



Kinderzimmer 1 / Büro



Kinderzimmer 2



WC



Badezimmer

Obergeschoss

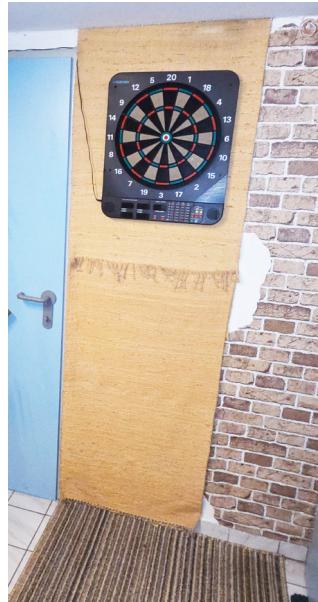


Schlafzimmer mit Vollholzmöbel

Keller

Voll unterkellert mit:

- Heiz- und Schutzraum inkl. Original-Schutzraumtür
- Wasch- & Vorratsraum (3 große Heizkörper für die Kellerbeheizung)
- ca. 15 m² Wohn-/Freizeitraum
(z. B. mit Bar und elektronischem DART sowie Schlafcouch)



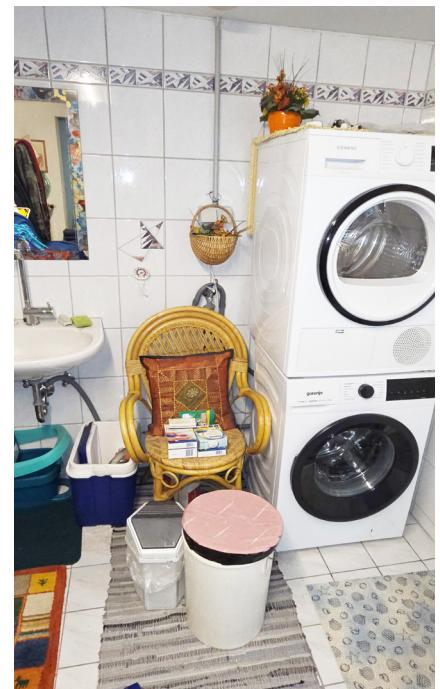
Partymöbel



Vorraum mit Blick auf den Schutzraum



Heizraum mit Fernwärme-station und Boiler

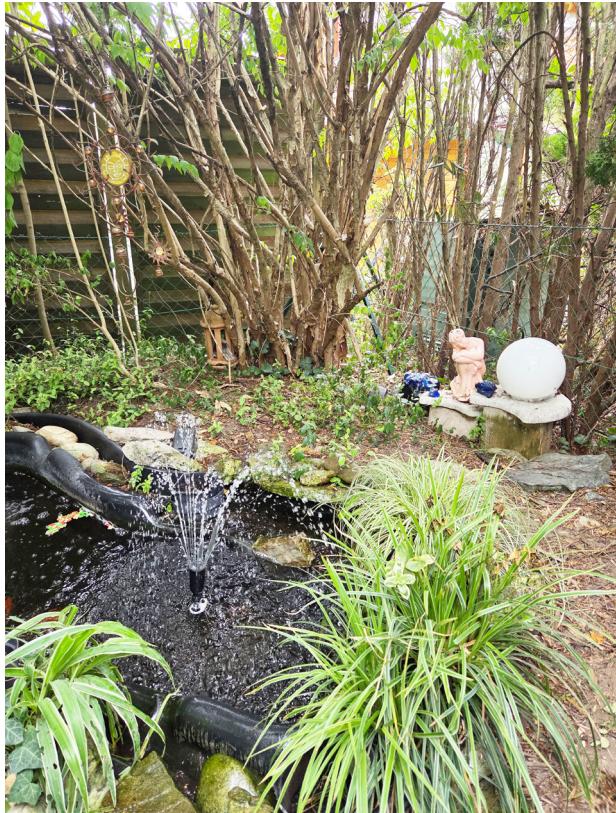


Waschküche

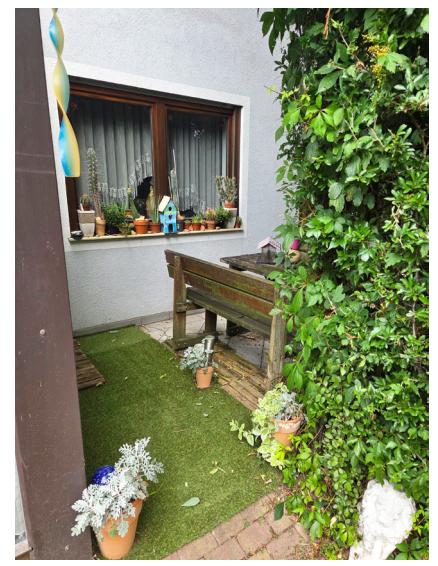
Garten

Grundstück und Außenbereich

- Grundstücksgröße: 349 m²
- Pflegeleichter Garten mit Baumbestand und hohen Sträuchern für natürlichen Sichtschutz und natürliche Beschattung des Hauses
- Gartenhütte zur praktischen Unterbringung von Geräten und Fahrrädern



Biotoptop



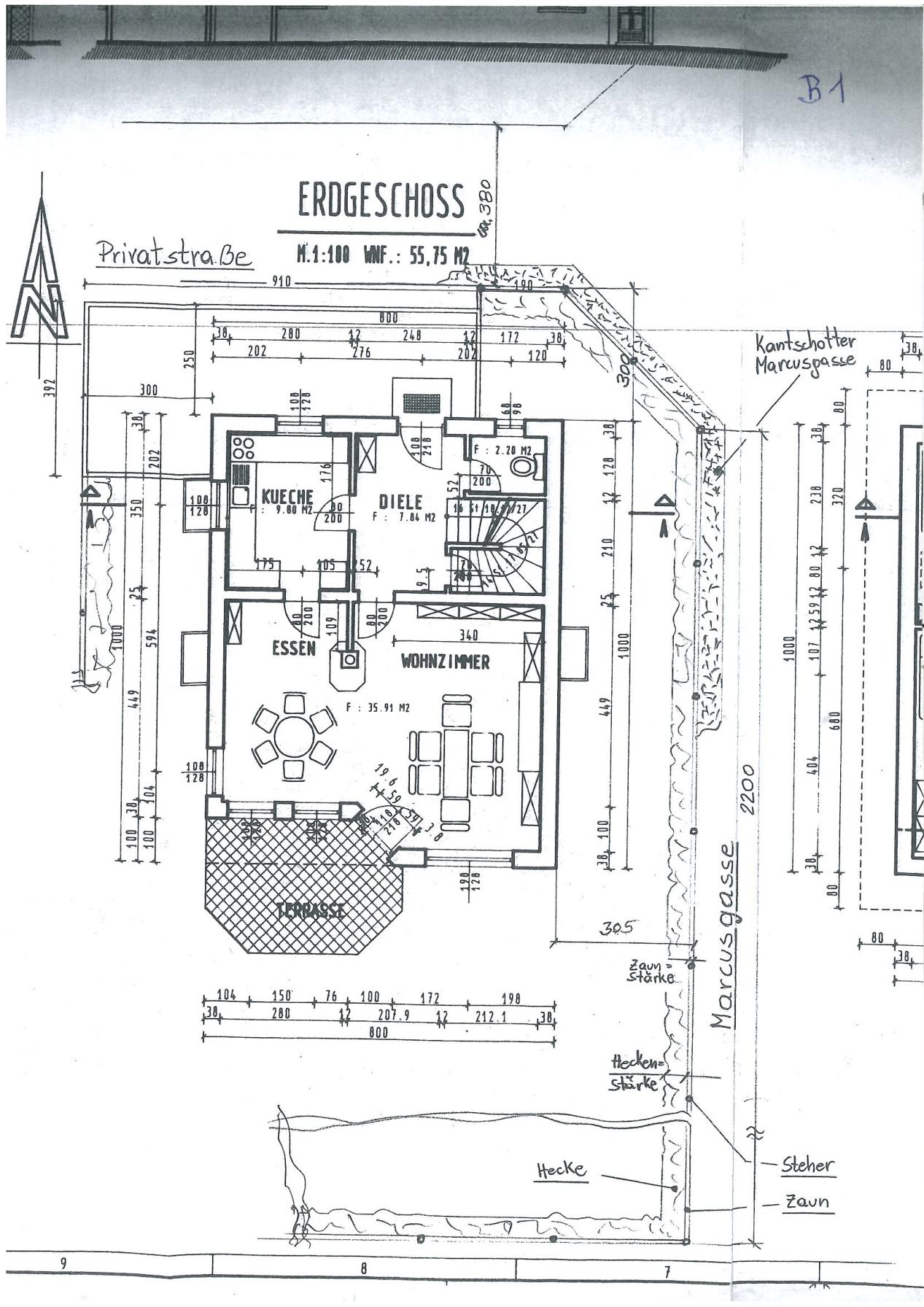
diverse Sitzgelegenheiten



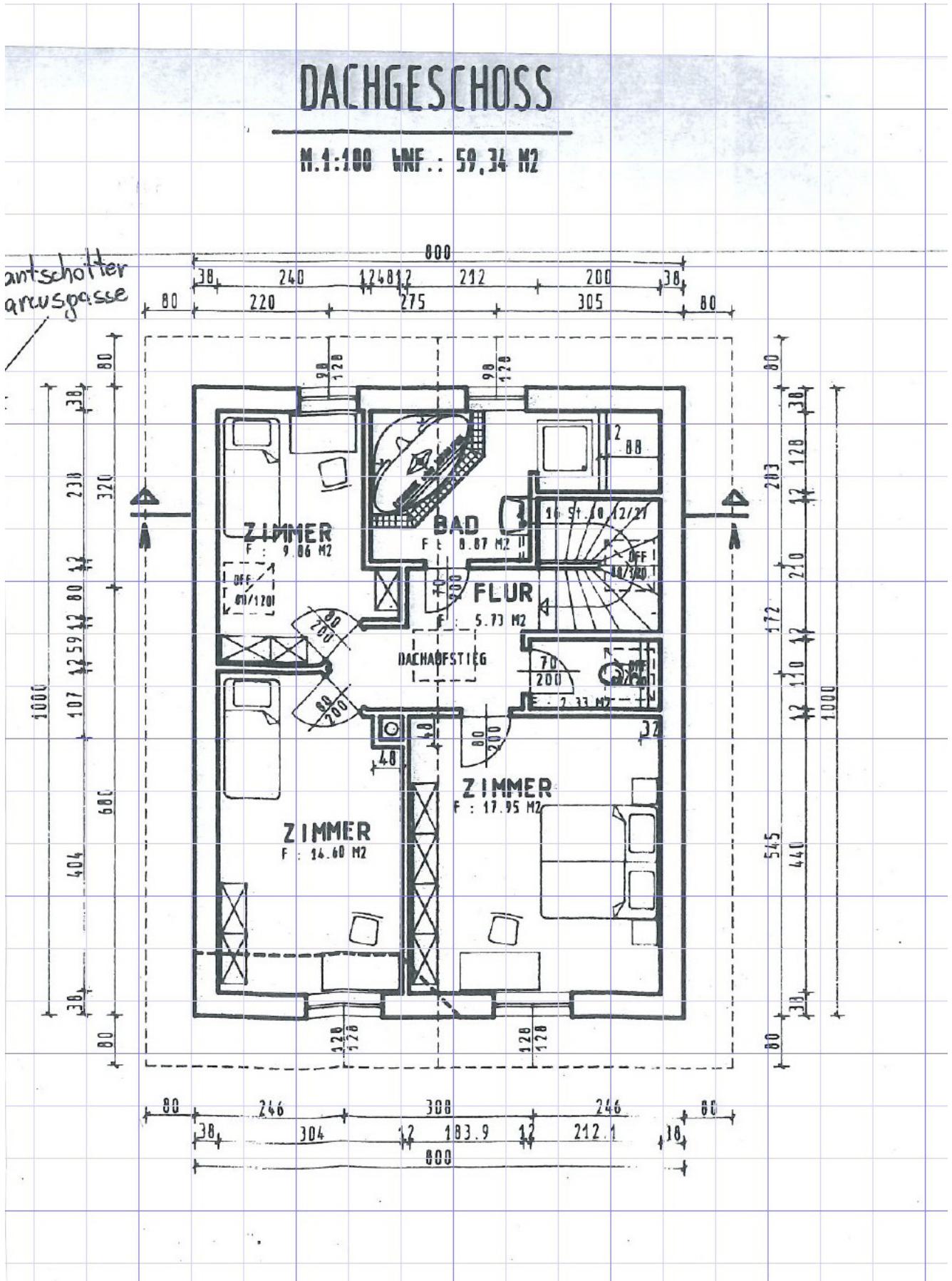
**Wintergarten mit Zugang
in den Garten**



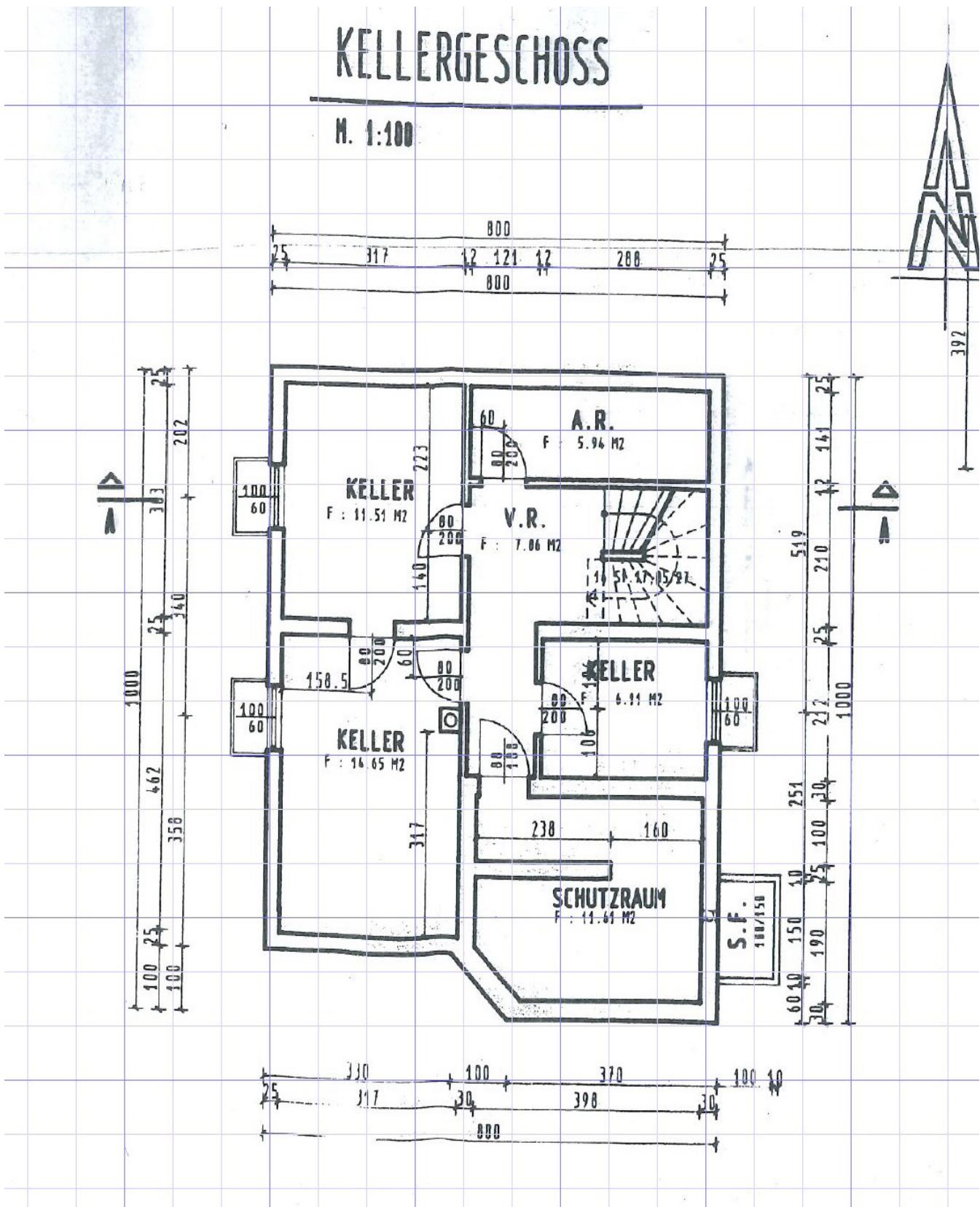
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Verkaufsablauf

- Preisvorstellung des Verkäufers:

Haus WNF ...148...m², Grundfläche 349 m²: EUR 574.000,-
voll möbliert und eingerichtet

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!