

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:

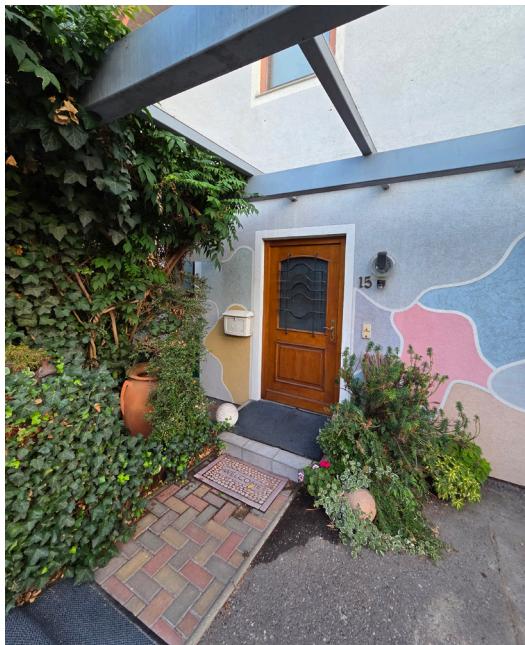
Herr Walter Pursch unter: walter.pusch@gmail.com

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:

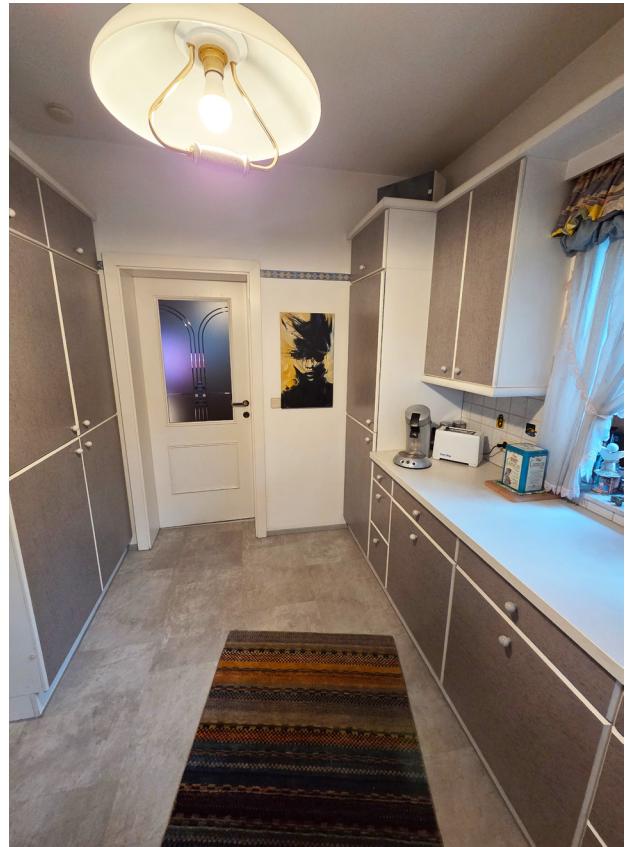
Erdgeschoss



Vorraum



großzügige Küche
mit Zugang zum Wohn-/Essbereich
und Vorraum



Erdgeschoss



Wintergarten



WC



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



**Wohn-/Essbereich
mit RIKA Ofen**

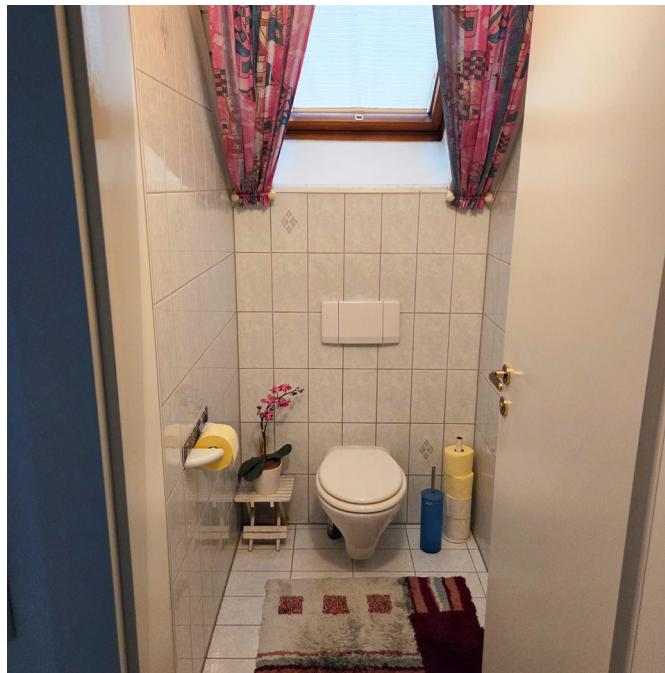
Obergeschoss



Kinderzimmer 1 / Büro



Kinderzimmer 2



WC



Badezimmer

Obergeschoss

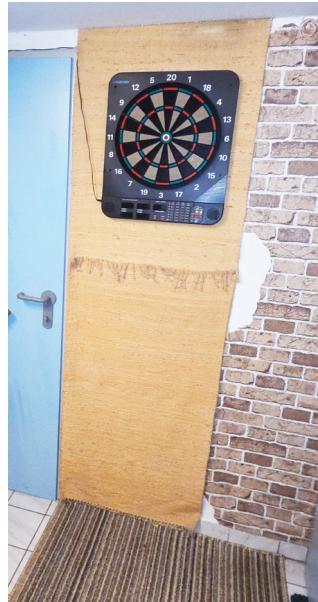


Schlafzimmer mit Vollholzmöbel

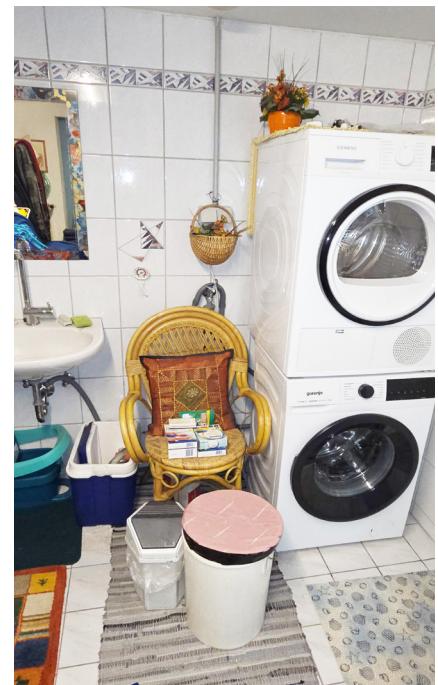
Keller

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)



Partymus



Vorraum mit Blick auf
den Schutzraum

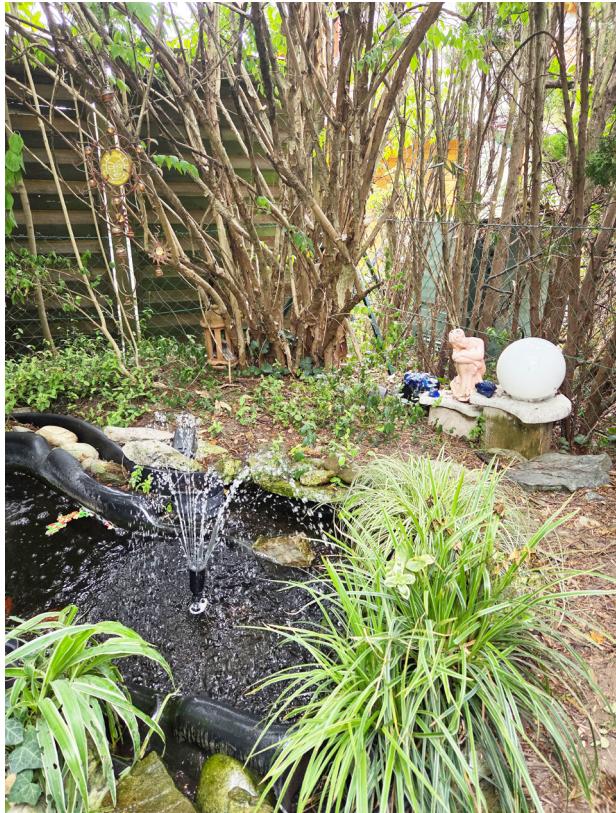
Heizraum mit Fernwärme-
station und Boiler

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



Biotoptopf



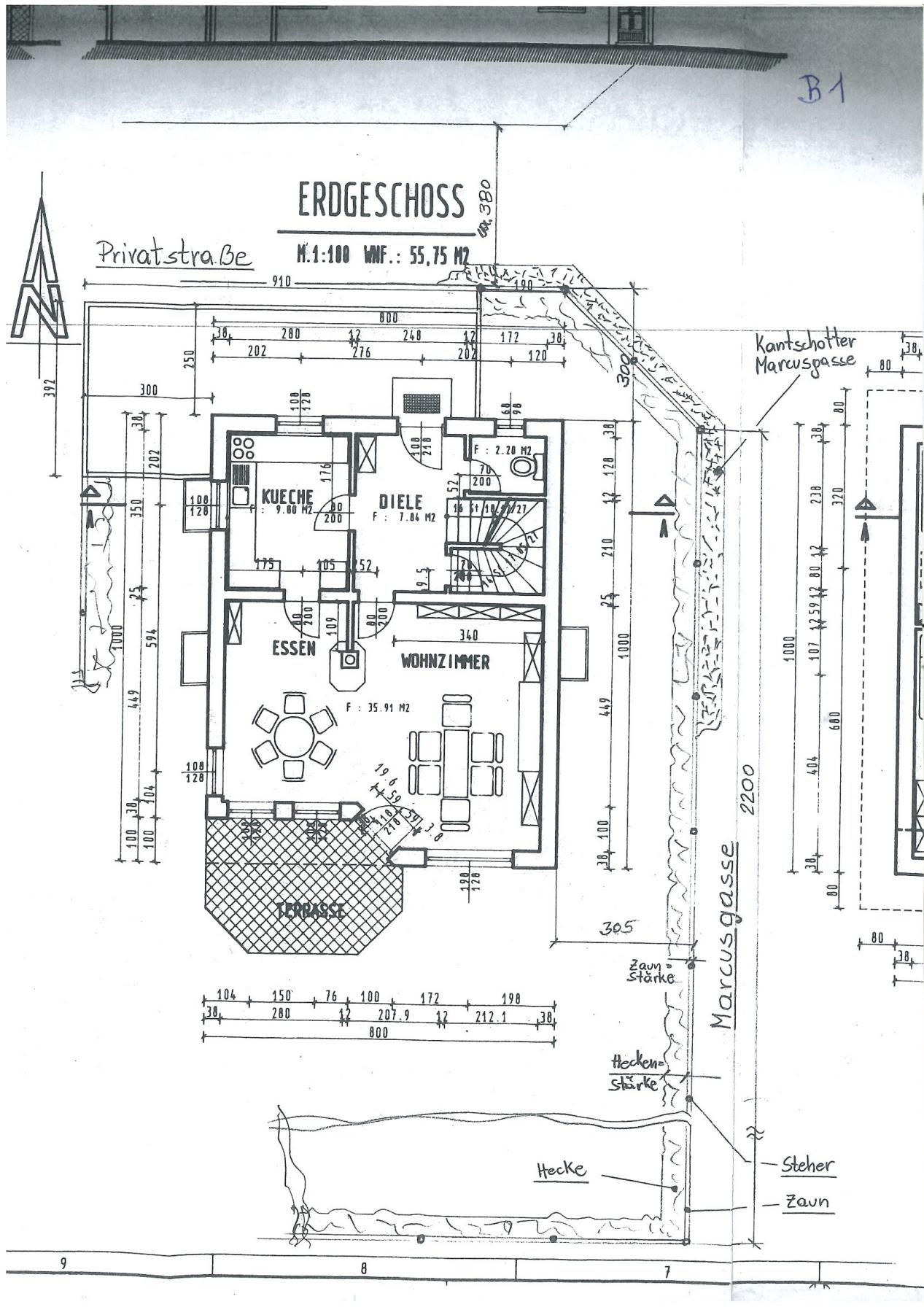
diverse Sitzgelegenheiten



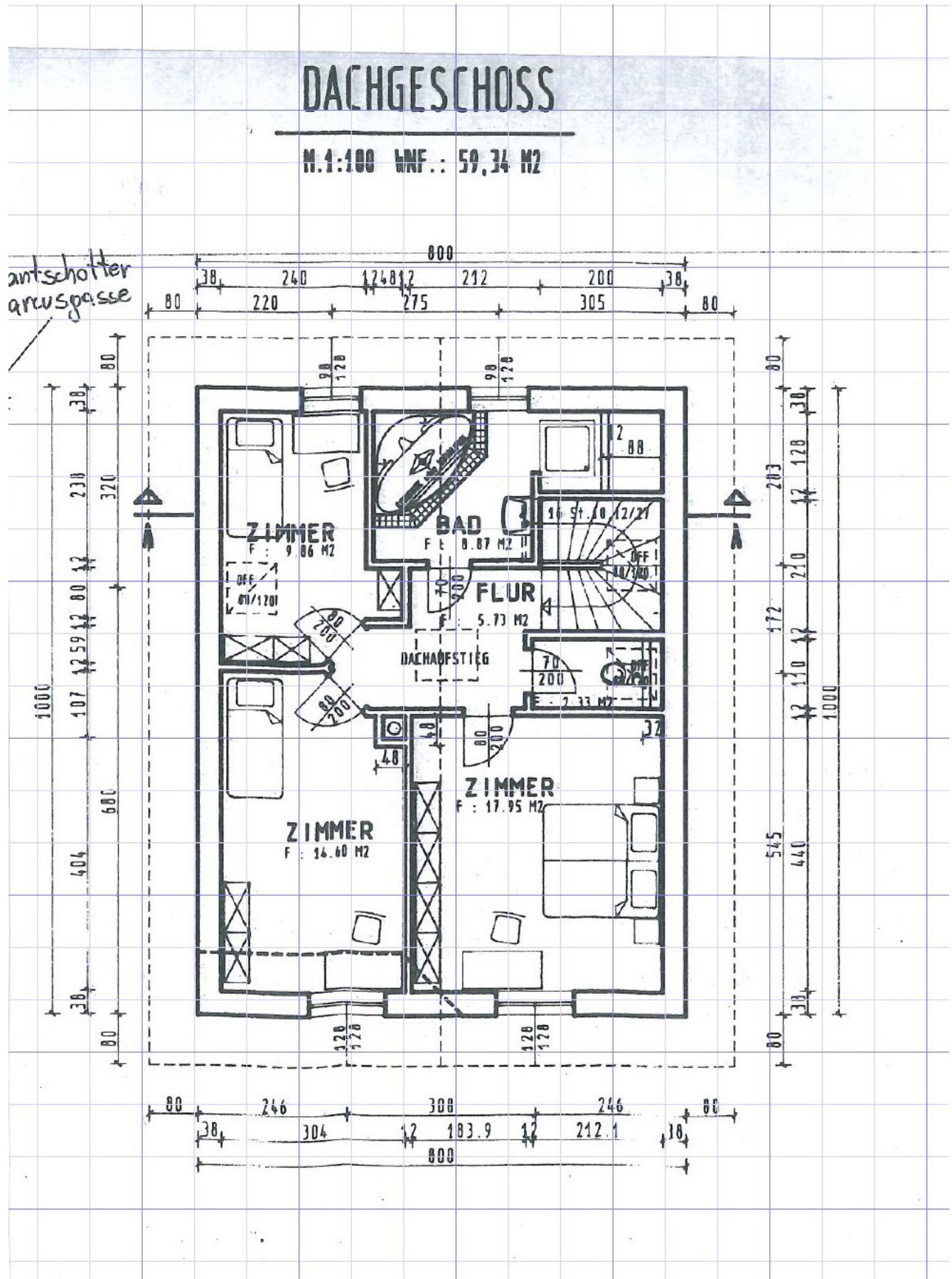
**Wintergarten mit Zugang
in den Garten**



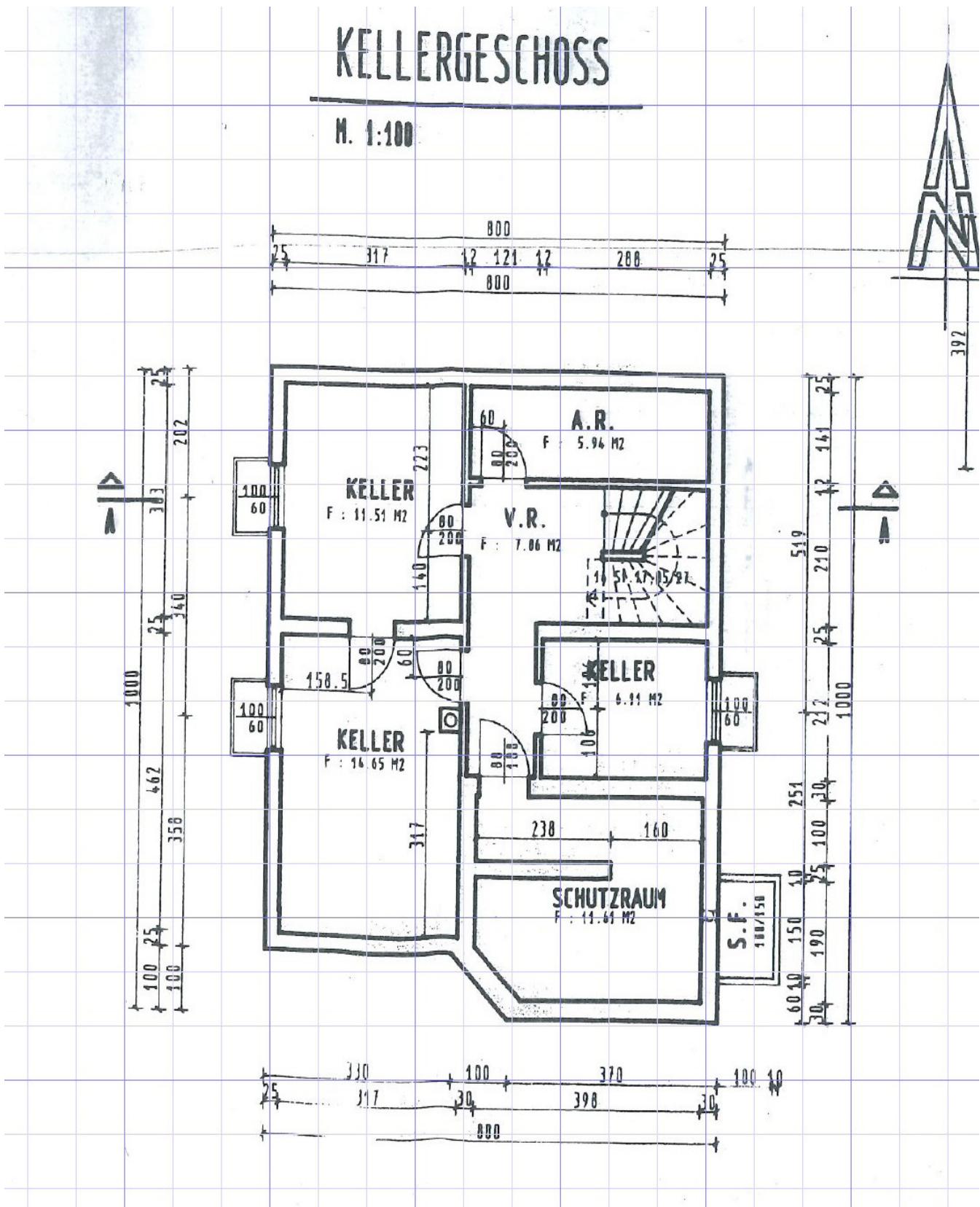
Grundriss Erdgeschoss



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!