

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

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

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

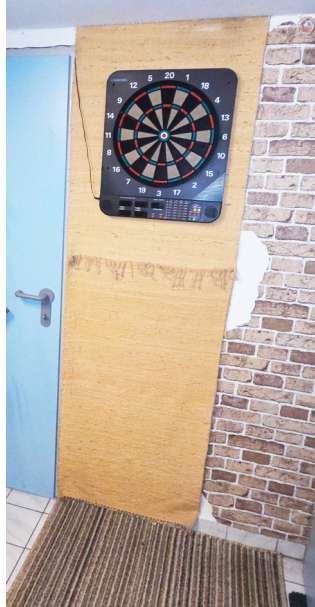


Schlafzimmer mit Vollholzmöbel

Keller

Voll unterkellert mit:

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



Partyraum



Vorraum mit Blick auf den Schutzraum



Heizraum mit Fernwärme-Station und Boiler

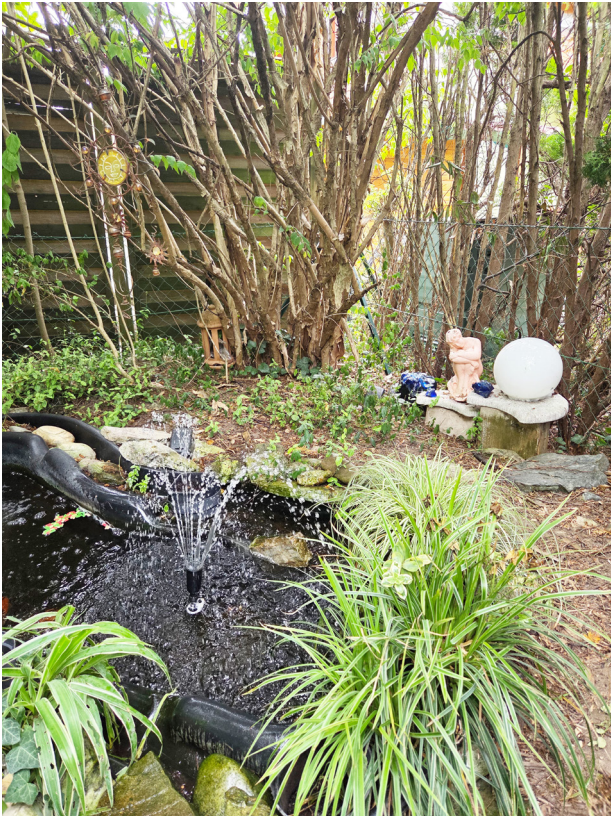


Waschküche

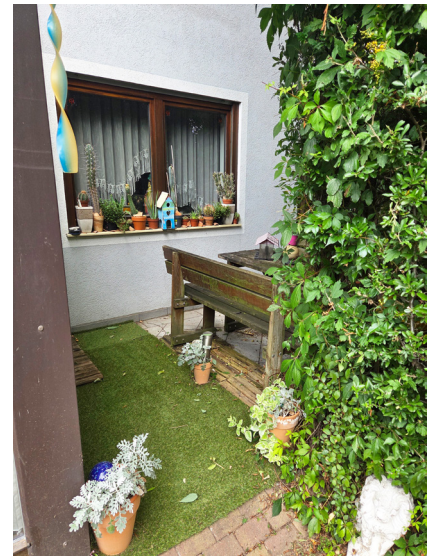
Garten

Grundstück und Außenbereich

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



Biotop



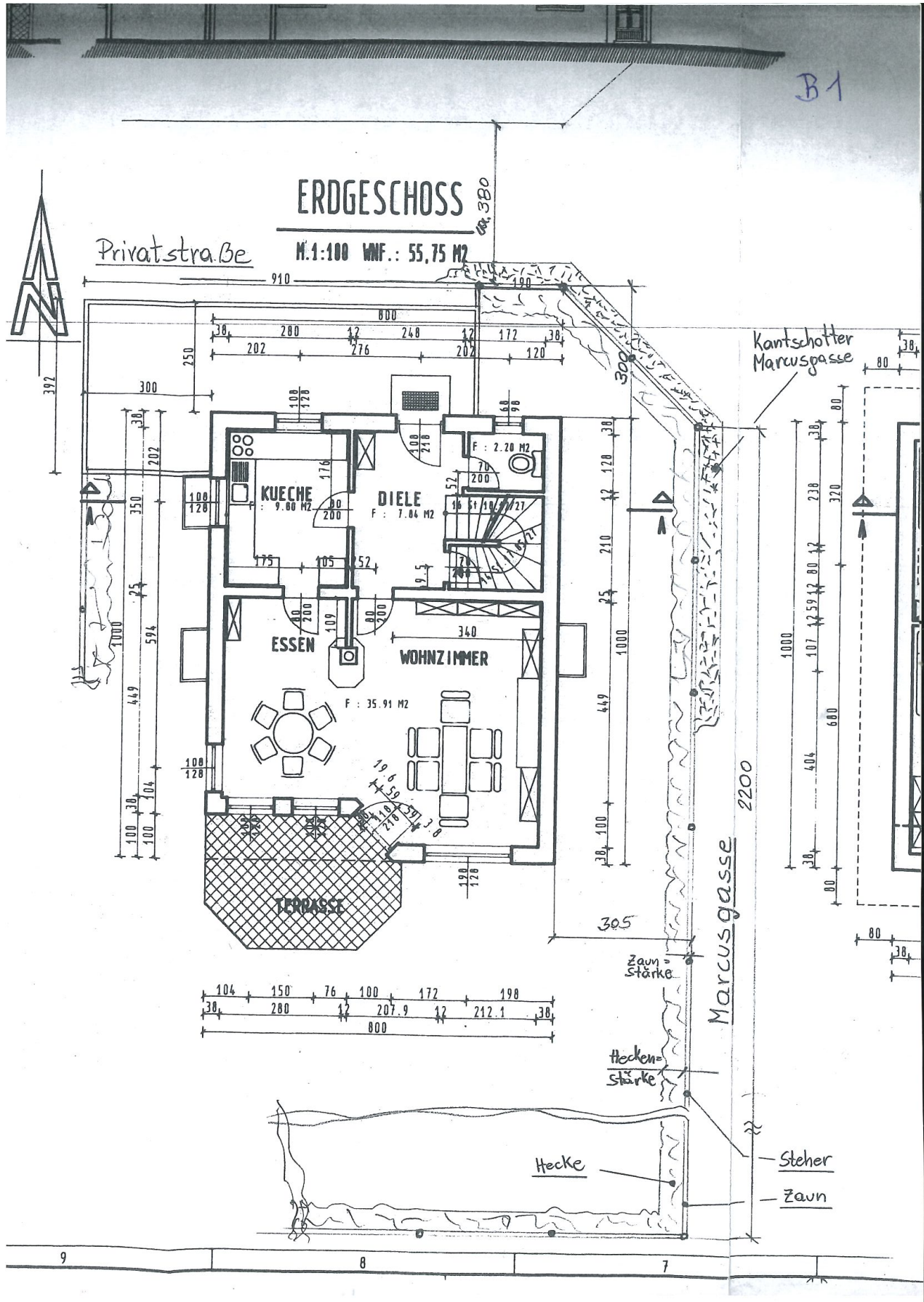
diverse Sitzgelegenheiten



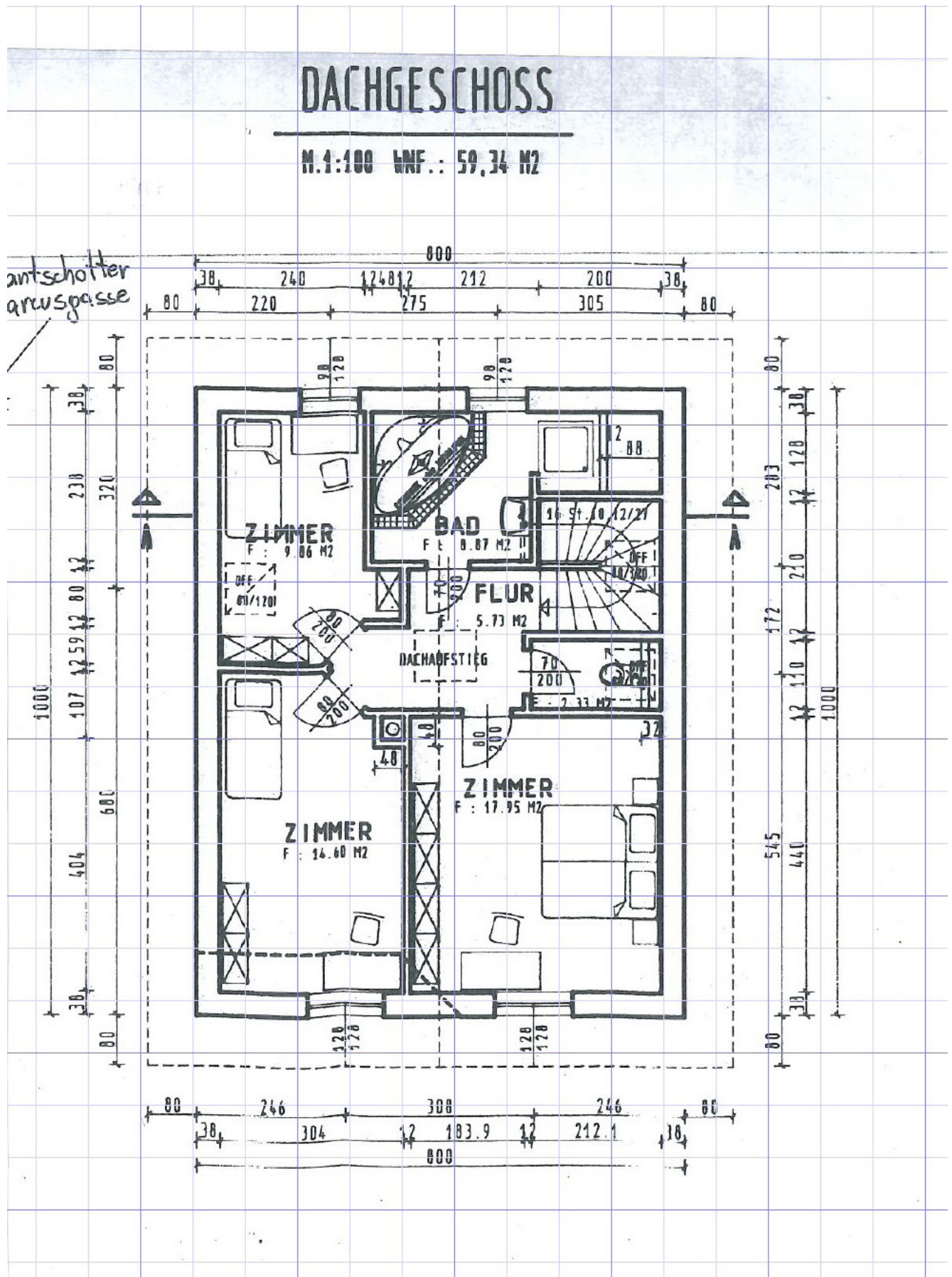
**Wintergarten mit Zugang
in den Garten**



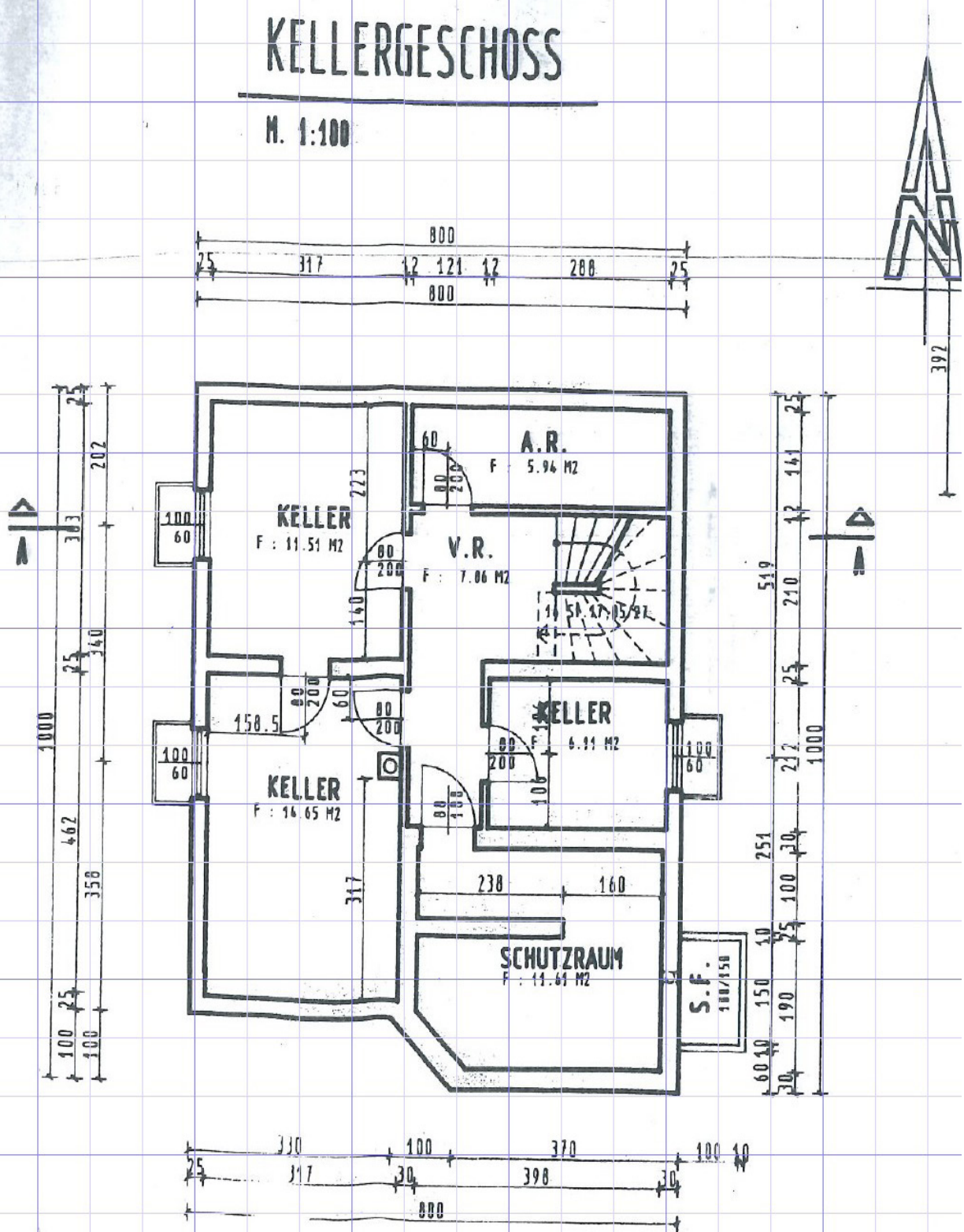
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Keller



Verkaufsablauf

- Preisvorstellung des Verkäufers:

Haus WNF ...148...m ² , Grundfläche 349 m ² : 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!