

PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.

D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310X



DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0) 664/52 22 068
office@db-immobilienog.at

KAUFPREIS: € 449.800,-

GROßZÜGIGES WOHNEN MIT GARTENIDYLLE UND
ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN IN GRAZ/
PREMSTÄTTEN



Ein Ort mit Geschichte, Raum und unzähligen Möglichkeiten: Dieses charmante Einfamilienhaus in Graz-Premstätten vereint großzügiges Wohnen mit einem beeindruckenden Grundstück von **2.339 m²**, das Freiheit und Entfaltung in den Mittelpunkt stellt.

Das im Jahr **1974 errichtete Haus** bietet auf rund **125 m² Wohnfläche** insgesamt **5 Zimmer**, die sich ideal für Familien, kreative Köpfe oder all jene eignen, die Platz zum Leben und Gestalten suchen. Die vorhandene **Vollmöblierung** ermöglicht einen sofortigen Einzug – und gleichzeitig die Chance, dem Haus mit eigenen Ideen eine persönliche Handschrift zu verleihen.

Der **Vollkeller**, sowohl von innen als auch von außen zugänglich, eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Stauraum, Werkstatt oder Hobbybereich. Beheizt wird die Immobilie mittels **Öl-Zentralheizung**, ergänzt durch eine **Holzheizung**, die für zusätzliche Wärme und Behaglichkeit sorgt.

Das weitläufige, **ebene Grundstück** begeistert mit seinem **gewachsenen Altbaumbestand**, der dem Außenbereich Charakter und Natürlichkeit verleiht. Ein eigenes **Gewächshaus** lädt dazu ein, gärtnerische Träume zu verwirklichen und den Alltag im Grünen zu genießen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine **Doppelgarage** sowie eine vollständige Infrastruktur mit **Kanal-, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss** sowie einem eigenen **Brunnen**.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre gute Anbindung und bietet eine ideale Kombination aus Erreichbarkeit und großzügigem Lebensraum.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1012/26
WOHNFLÄCHE	CA. 125 M2
GRUNDFLÄCHE	CA. 2.339 M2
BAUJAHR	1974
STOCKWERKE	KG + EG
KELLER	VOLLKELLER
HEIZUNG	ÖL ZENTRAL, HOLZ
AUFSCHLIEßUNG	STROM, KANAL, WASSER, BRUNNEN
KFZ	DOPPELGARAGE
BALKON/TERRASSE	JA
ZIMMERANZAHL	5
MÖBLIERUNG	VOLL MÖBLIERT
BAD/WC	JA
BEZUG	NACH VEREINBARUNG
ENERGIEAUSWEIS	IN ARBEIT
SONSTIGES	LÄNDLICHER CHARM MIT GUTER INFRASTRUKTUR

RAUMAUFTEILUNG:

EG: VORRAUM, BAD, WC, KÜCHE/ESSEN/WOHNEN/SPEISEKAMMER, WOHNZIMMER, 3 SCHLAFZIMMER

KG: VORRAU, KÜHLRAUM, WASCHKÜCHE, HEIZRAUM, TANKRAUM, KELLERRAUM

INFRASTRUKTUR:

Die Lage in Graz-Premstätten überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hervorragende Erreichbarkeit. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung – befinden sich in komfortabler Nähe.

Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist durch die nahegelegene Autobahn optimal gewährleistet und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Landeshauptstadt Graz sowie darüber hinaus. Ergänzt wird dies durch gut erreichbare öffentliche Verkehrsmittel, die zusätzliche Flexibilität im Alltag bieten.

PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.





KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST,