



RE/MAX Leibnitz

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Daniela Consolati
Immobilienmaklerin
Immo Zelzer GmbH

M +43 660 5396600
E daniela.consolati@remax-leibnitz.at

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Panoramabilck

1605/5081 Guggitzgraben 65 , 8081 Guggitzgraben
Nähe: Heiligenkreuz am Waasen

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 330 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 1.151 m ²
Kellerfläche:	110 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2 = 37 m ²
Garagenplätze:	1
Abstellpl.:	4
Keller:	voll unterkellert
Zustand:	sehr gut
Eigentumsform:	Alleineigentum
Möblierungsart:	teilweise möbliert
Beziehbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	ca. 1977
Heizungsart:	Zentralheizung / feste Brennstoffe
HWB:	62,2
Klasse HWB:	C

Kosten:

Kaufpreis:	€ 689.000,00
Betriebskosten	
inkl. 10 % USt:	€ 77,00
Heizkosten:	€ 150,00
Käuferprovision(3 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 24.804,00



Allgemeine Beschreibung: *Exklusives Ein-/Mehrfamilienhaus in Traumlage mit Panoramablick* Entdecken Sie dieses eindrucksvolle Ein-/Mehrfamilienhaus in der malerischen Gemeinde Pirching am Traubenberg. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.151 m² bietet dieses Anwesen eine Wohnfläche von ca. 330 m², verteilt auf insgesamt 9 geräumige Zimmer und 4 luxuriöse Bäder – perfekt geeignet für Familien mit viel Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus. *Highlights:* - *Hochwertige Ausstattung* : Elegante Granitböden, sowie Echtholzparkettböden verleihen den Räumen ein zeitloses und luxuriöses Ambiente. Die Bäder im Zubau sind mit Marmorfliesen ausgestattet - *Moderne Technik* : Laufende Renovierungsarbeiten (Fenster und Fassade-2016) stellen sicher, dass das Haus stets auf dem neuesten Stand bleibt. Ein Heizungssystem mit Öl und feste Brennstoffe (2019), eine effiziente Solaranlage (1990), eine Wallbox für E-Fahrzeuge und ein innovatives BUS-System. - *Durchdachte Raumaufteilung* : Funktional und flexibel – ideal, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu kombinieren. - *Traumhafte Aussicht* : Genießen Sie den unvergleichlichen Panoramablick, der zu jeder Jahreszeit fasziniert. Dieses Haus vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Privatsphäre und idyllischer Lage. *Lage:* Pirching am Traubenberg überzeugt durch seine charmante Umgebung, gute Infrastruktur und die Nähe zu Graz (ca. 15 Autominuten). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind bequem in wenigen Autominuten erreichbar. *Fazit:* Dieses besondere Anwesen ist eine seltene Gelegenheit. - ein hochwertiges Zuhause für mehrere Generationen in einer der begehrtesten Lagen der Region zu erwerben. Ich freue mich auf eine gemeinsame Besichtigung mit Ihnen.



Wohnzimmer_EG



Esszimmer



Eckbadewanne_EG



Garten mit Panoramablick



Kachelofen im Wohn-Esszimmer



Badezimmer_EG



Badezimmer_EG



WC_EG



Balkon_EG



Küche mit Essbereich_EG



Küche mit Tischherd_EG



Außenansicht



Schlafzimmer2_EG



Schlafzimmer3_EG



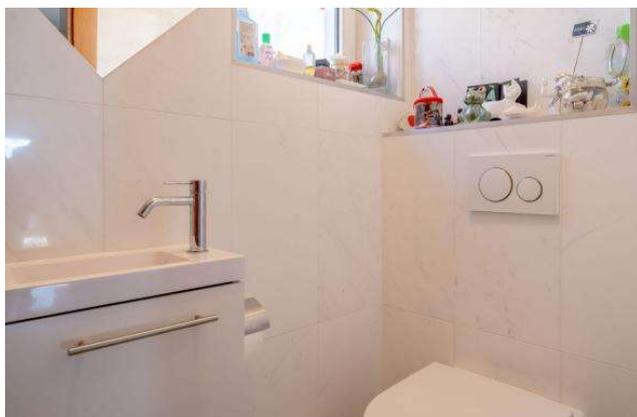
Balkon



Flur_EG



Badezimmer 2_EG



WC 2_EG



Vorraum_EG



Gang_EG



Abstellraum_EG



Speis_EG



Schlafzimmer_DG



Schlafzimmer_DG



WC_DG



Badezimmer_DG



Büro_DG



Wäsche-Bügelraum



Balkon_DG



ausbaufähiger Bereich im DG



Treppenaufgang Keller-DG



Hausansicht



Kellerbar



Schlafzimmer1_KG



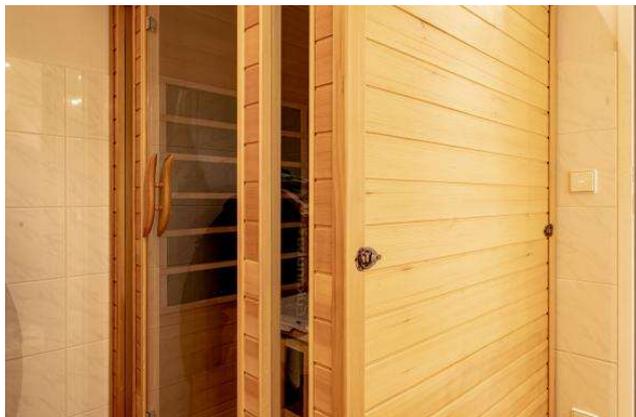
Schlafzimmer2_KG



Badezimmer_KG



WC_KG



Infrarotkabine



Essbereich_KG



Zufahrt zur Garage



Garage