

## Großzügiges Zweifamilienwohnhaus in 8055 Graz-Puntigam



**Objektnummer: 961/34457**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	303,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	134,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,26 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



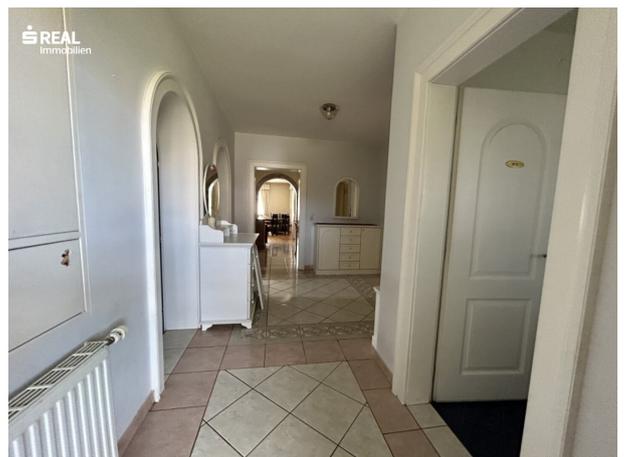
### **MMag. Johannes Paul Lamprecht**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26442

H +43 664 8389766

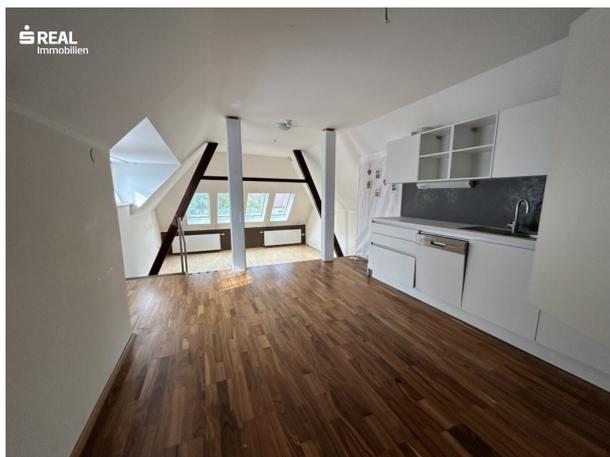
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







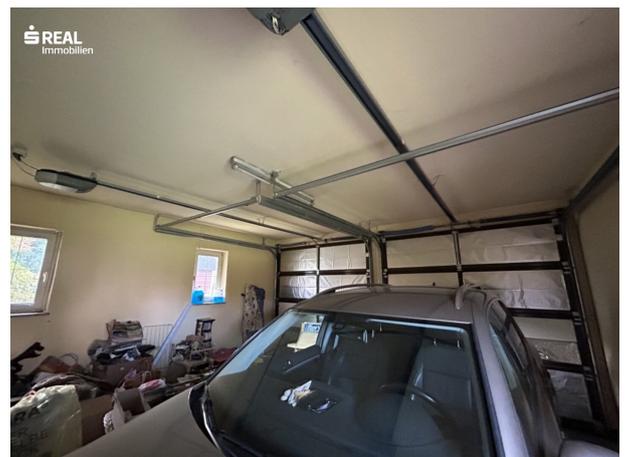






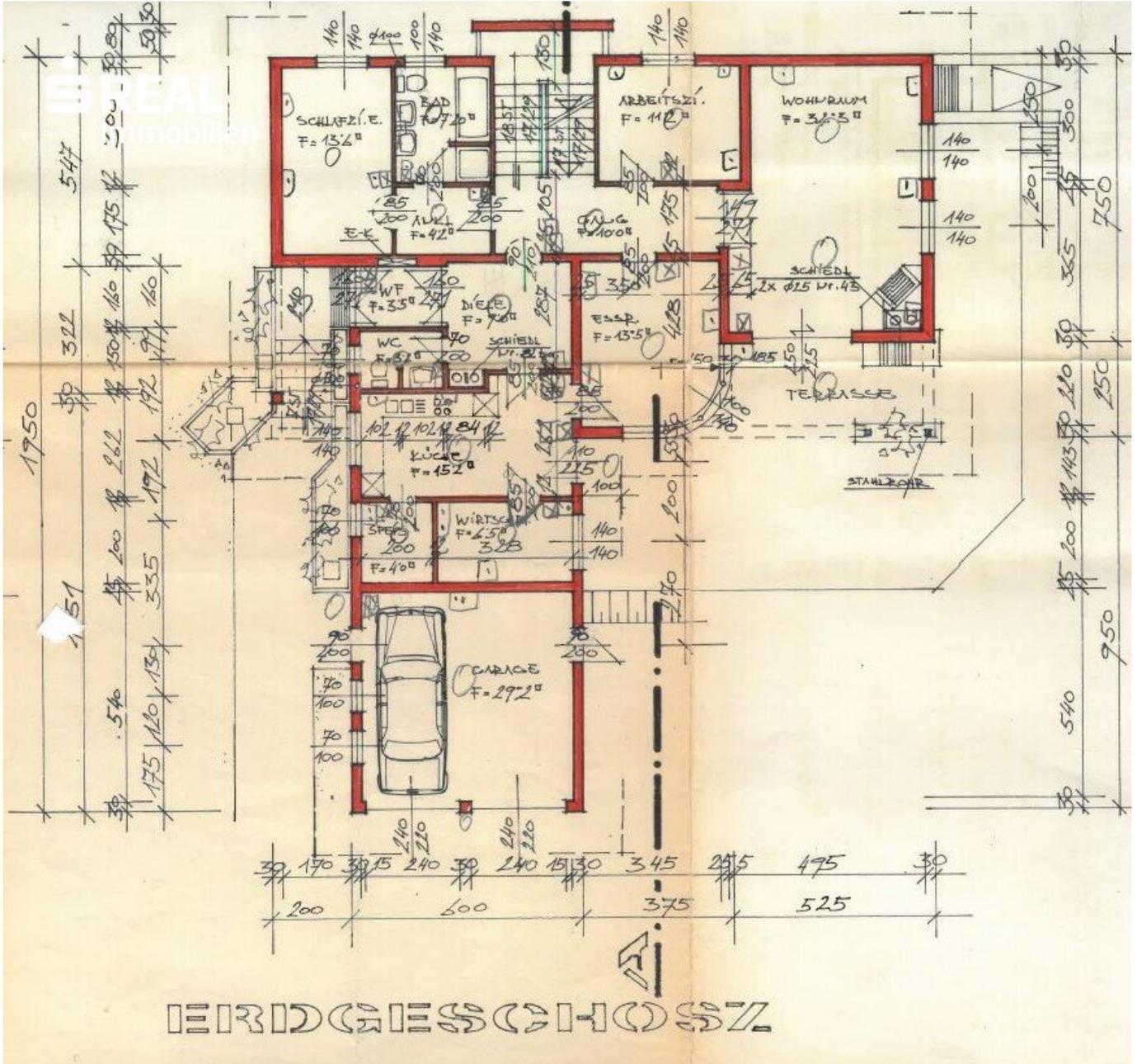


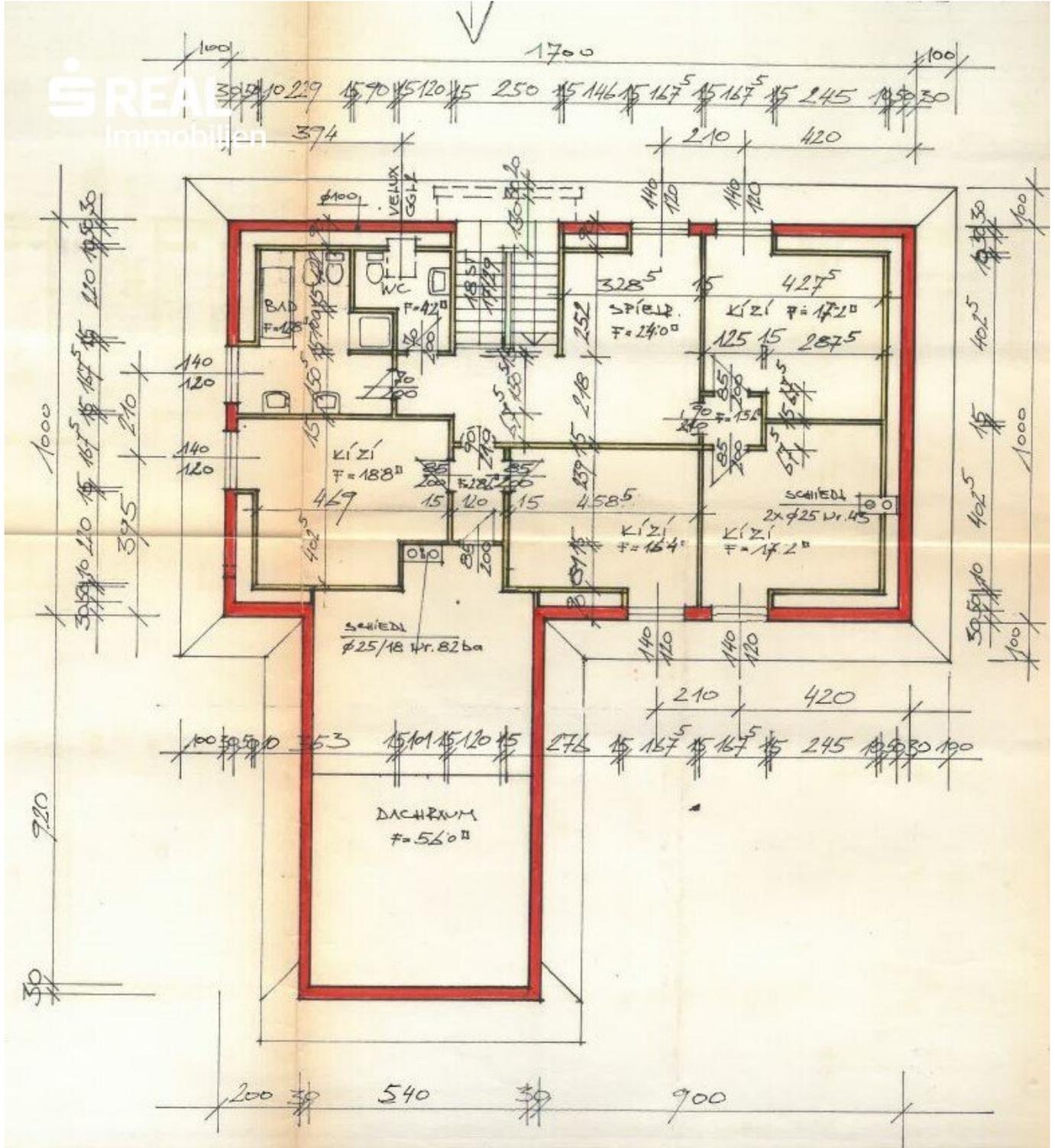














## Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft liegt in einer Seitengasse, in ruhiger Lage.

Die Grundstücksgröße beträgt 959 m<sup>2</sup>. Das großzügige Zweifamilienwohnhaus wurde im Jahr 1981 in massiver Bauweise errichtet, im Jahr 1991 wurde das Dachgeschoss ausgebaut.

Die Wohnebene im Dachgeschoss ist durch einen separaten Eingang erschlossen.

### Das Wohnhaus weist folgende Nutzflächen auf:

KG: 134,50 m<sup>2</sup>

EG: 133,40 m<sup>2</sup>

DG: 170.00 m<sup>2</sup>

### *Raumprogramm:*

**EG:** Windfang, Diele, WC, Küche, Speis, Wirtschaftsraum, Essraum, Wohnraum, Gang, Arbeitszimmer, Bad, Ankleide, Schlafzimmer, Zugang zur großzügigen Terrasse

**DG:** Vorraum, 5 Zimmer, WC, Badezimmer, Flur I u. II, Küche, Wohnraum

Das Wohnhaus ist voll unterkellert, eine Doppelgarage im Ausmaß von rund 30 m<sup>2</sup> NRF ist an das Wohnhaus angebaut.

Das Wohnhaus weist einen guten Erhaltungszustand (laufende Instandhaltung) auf - die Fenster im Dachgeschoss wurden teilweise im Jahr 2009 ausgetauscht.

Die Beheizung erfolgt mittels einer ÖL-Zentralheizung.

Die Außenanlage ist gärtnerisch sehr schön gestaltet, das Grundstück ist komplett eingezäunt.

Eine Übergabe ist ab sofort möglich!

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit



Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.