

**Attraktives Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential in
Toplage am Steinberg nahe Graz**



Objektnummer: 2814

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberberg
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8151 Hitzendorf
Baujahr:	1965
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	318,79 m ²
Nutzfläche:	348,79 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 187,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GF Heidi Stelzer

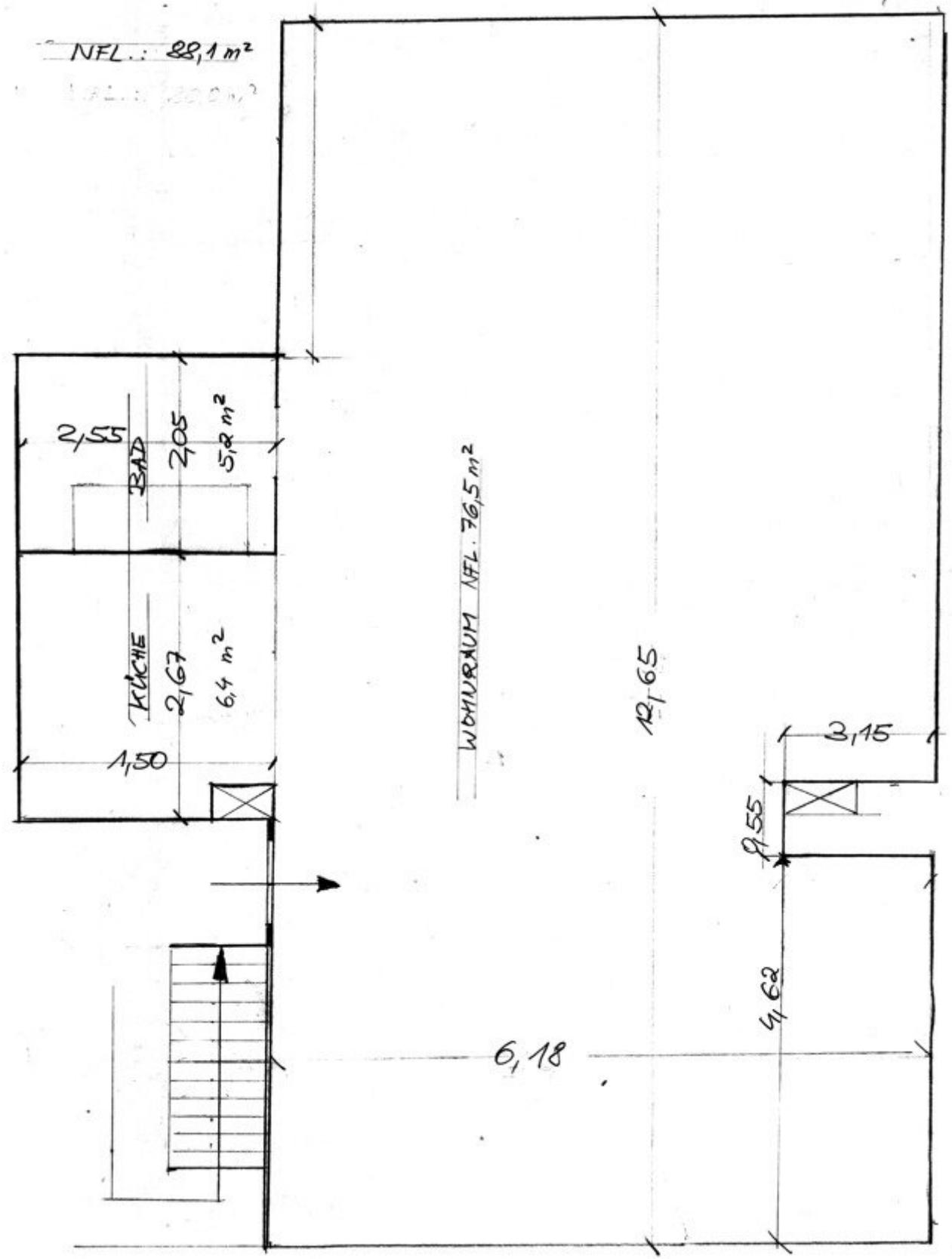
Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8010 Graz







DG. (STUDIO)



NFL.: 88,1 m²
NFL.: 80,0 m²

WOHNRAUM NFL. 76,5 m²

2,55
BAD

2,05
5,2 m²

KÜCHE
2,67
6,4 m²

1,50

12,65

3,15

9,55

4,62

6,18

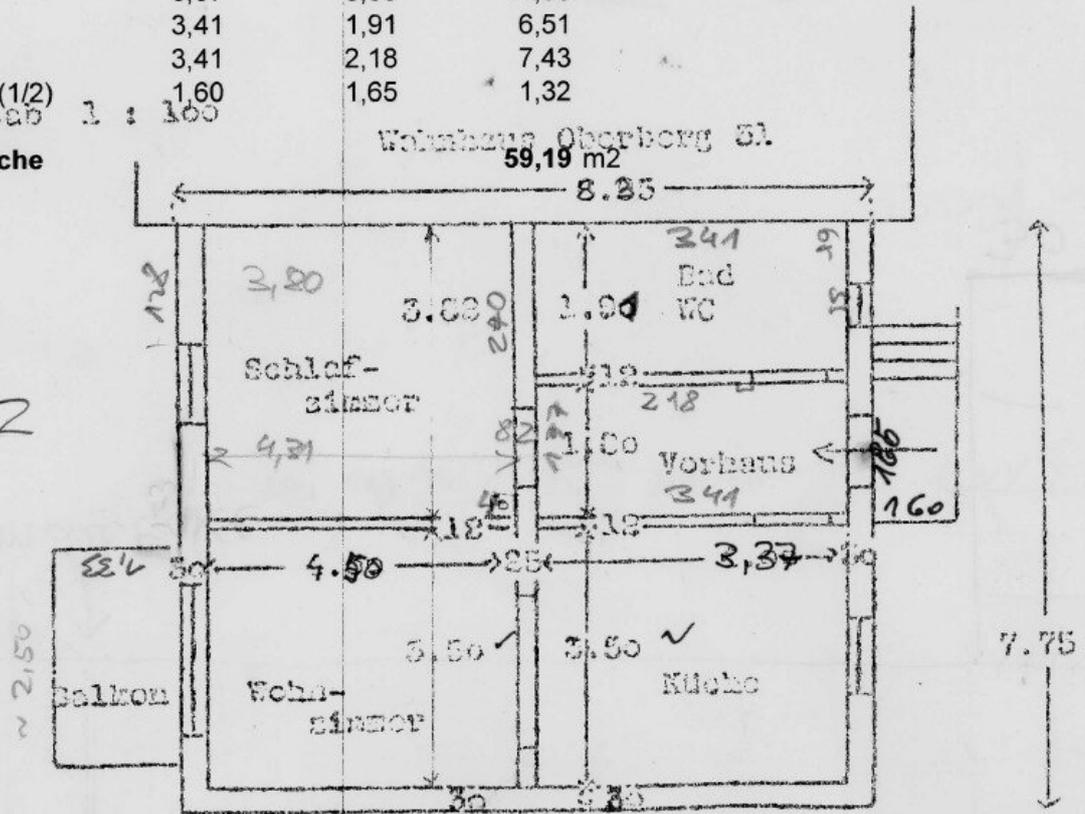
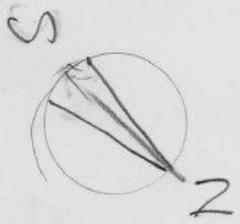
Zubau

	Länge	Breite	Fläche
Wo-Zi	4,50	3,50	15,75
Schlaf-Zi	4,31	3,80	16,38
Küche	3,37	3,50	11,80
Bad	3,41	1,91	6,51
Flur	3,41	2,18	7,43
Vorhaus (1/2)	1,60	1,65	1,32

Wohnfläche

Wohnhaus Oberberg St.

59,19 m²



Objektbeschreibung

Eingebettet in die **malerische Hügellandschaft** westlich von Graz liegt dieses **charmante Mehrfamilienhaus (Ertragsliegenschaft)** in außergewöhnlicher Lage, auf einem **rund 2.094 m² großen Grundstück (WA 0,2-0,4)**. Die Liegenschaft ist bestandsfrei und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Das **Dach** wurde bereits **2008 erneuert** und **neue Fenster** im Jahr **2015 eingebaut**. Es befinden sich weitere Nebengebäude am Grundstück, welche als Schuppen und Garagen dienen. Durch die **exponierte Lage am Steinberg** bietet diese Immobilie einen **spektakulären Rundumblick** auf die **wunderschöne Umgebung** und ein **großes Potential** sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Bauträger und Investoren**.

Ihre Vorteile:

Ertragsliegenschaft / Mehrfamilienhaus mit vier eigenständigen Wohneinheiten: Alle Wohnungen des Hauses können unabhängig voneinander genutzt werden, ideal für Großfamilien oder zur einzelnen Vermietung.

Großzügige Zimmer und viel Freiraum: Jede Einheit verfügt über großflächige Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC und eine Freifläche – alles, was das Herz begehrt.

PKW-Stellplätze für zusätzlichen Komfort: Neben den überdachten Stellplätzen stehen weitere Parkplätze am Vorhof des Wohngebäudes zur Verfügung.

Keller und Nebengebäude mit viel Stauraum: Das teilunterkellerte Haus bietet zusätzlichen Stauraum für Bedürfnisse und Anforderungen des täglichen Lebens.

Der **Grundriss** teilt sich folgendermaßen:

Wohnung 1 (EG mit rd .93,36m²)

- Vorraum / Diele
- WC inkl. Fenster
- Bad inkl. Fenster
- Küche
- Wohnzimmer

- Schlafzimmer
- Terrasse mit Gartenzugang

Wohnung 2 (OG mit rd. 98,14m²)

- Vorraum / Diele
- WC inkl. Fenster
- Bad inkl. Fenster
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- zwei Balkone

Wohnung 3 (DG mit rund 68,10m² Wfl. / 88,10m² Nfl.)

- offener Wohn-/Schlaf-/Essraum
- Bad inkl. WC mit Fenster
- Küche
- Balkon

Wohnung 4 (EG mit rd. 59,19m²)

- Vorraum / Diele
- Bad inkl. WC mit Fenster
- Küche

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon mit Gartenzugang

Diese Liegenschaft ist eine ausgezeichnete Wahl für:

Anleger und Investoren, die ein **zukunftsträchtiges Renditeobjekt** mit **attraktiven Entwicklungspotential** in der Grazer Umgebung suchen.

Großfamilien bzw. Familien in mehreren Generationen, die nach einem erschwinglichen Eigenheim suchen. Die **Lage ist familienfreundlich** und bietet eine **gute Anbindung an die Stadt Graz**. Die **Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln** machen die Lage **besonders attraktiv**.

Paare oder Singles mit Bedarf an zusätzlichem Platz. Die Liegenschaft bietet genug Raum für eine **Praxis**, ein **Home Office Büro** oder **Hobbyräume**. Die **Nähe zur Stadt** ermöglicht es Berufstätigen, schnell zu pendeln, während die **ruhige Umgebung** ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den **Vorzügen dieser charmanten Liegenschaft** zu überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <7.500m
Krankenhaus <7.750m
Klinik <7.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <4.750m
Universität <9.000m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.250m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <6.750m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Bahnhof <5.250m

Autobahnanschluss <7.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap