

**sanierungsbedürftiges Reihenhauses in ausgezeichnete  
Wohngegend mit Blick auf den ORF Park**



**Objektnummer: 2761**

**Eine Immobilie von Immo Vice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Haus - Reihenhaushaus                   |
| <b>Land:</b>            | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 8010 Graz                               |
| <b>Baujahr:</b>         | 1969                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 80,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 120,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>          | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>           | 1                                       |
| <b>WC:</b>              | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>       | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>     | 2                                       |
| <b>Garten:</b>          | 60,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>          | 40,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 335.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 270,00 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>  |                                         |

Betriebskosten inkl. Rücklagen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



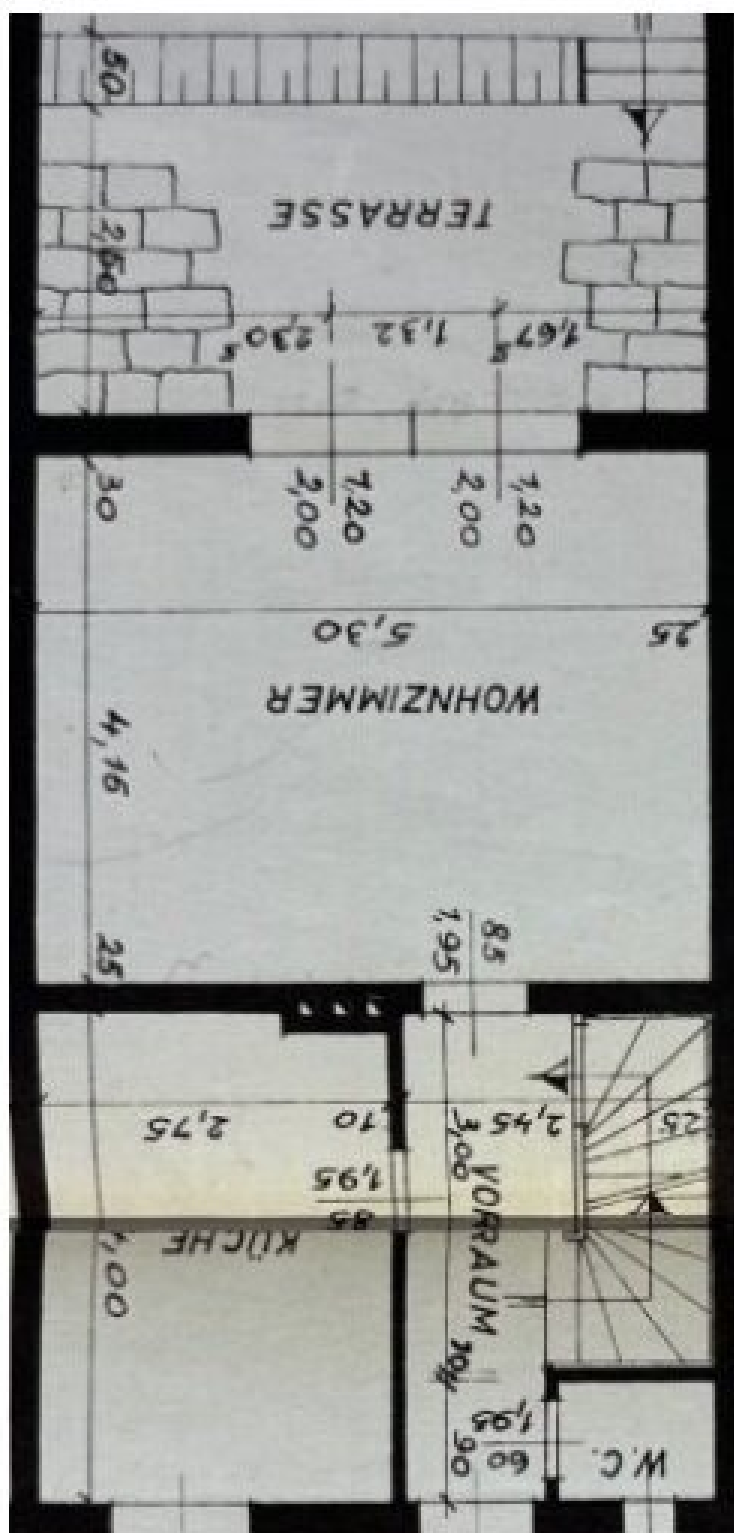
**Daniel Betros**



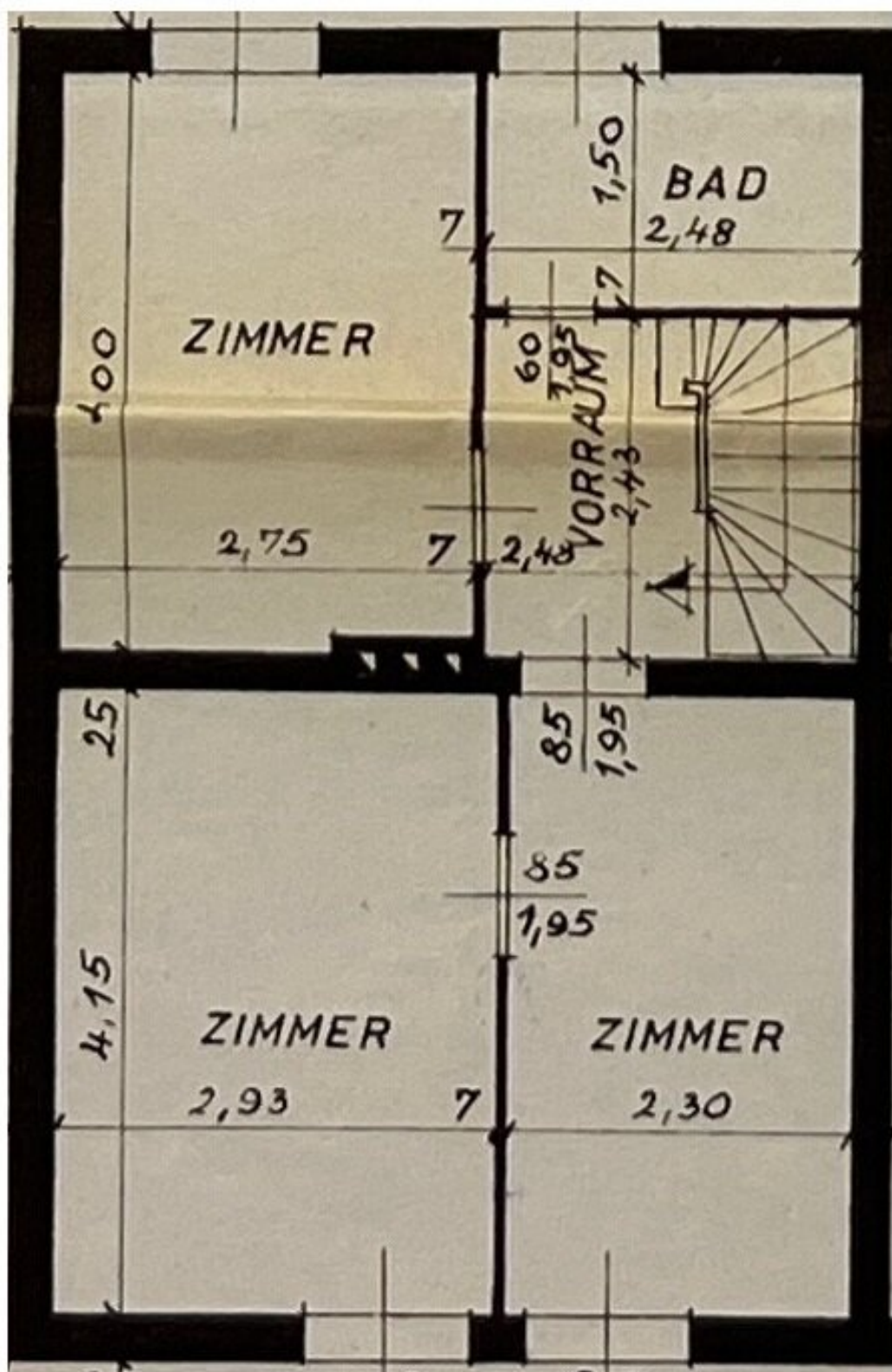




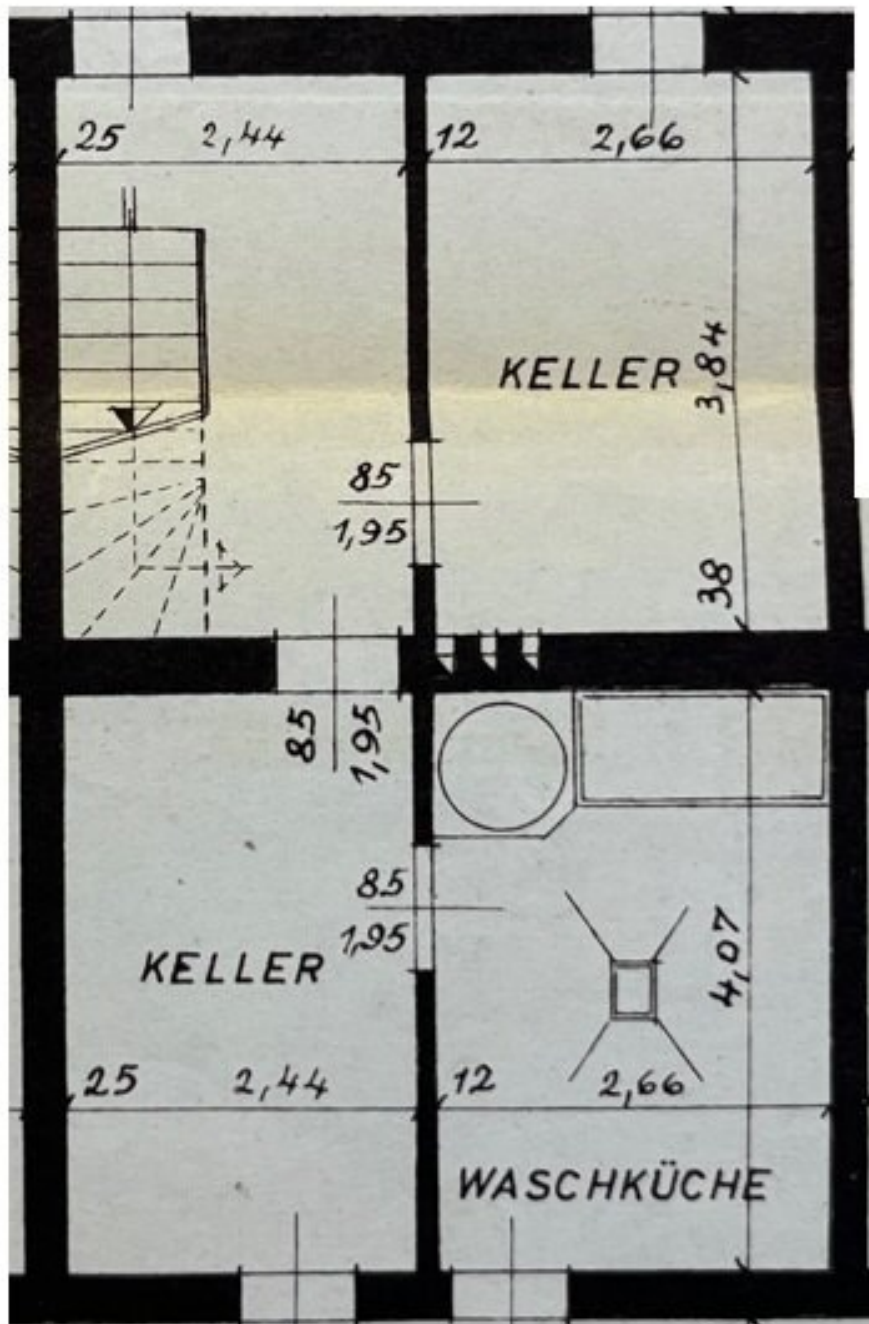




EG



OG



**KG**

## Objektbeschreibung

Vollunterkellertes und perfekt aufgeteiltes Reihenhaus in Graz mit Blick auf den ORF Park!!!  
Das Reihenhaus befindet sich im bez. Jakomini / St. Peter.

Dieses Reihenhaus befindet sich in einer ausgezeichneten Ruhelage. Aufgrund des sanierungsbedarfs wird das Haus besonders günstig vergeben. Eine neue Heizung ist notwendig, lediglich ein Heizungsrohrsystem mit Heizkörpern in jedem Raum sind vorhanden. Das Heizmedium für die Zentralheizung kann nun aus einer Luftwärmepumpe, Pellets- oder Elektro- Kessel bestehen.

Erdgeschoss ca. 40 m<sup>2</sup>:

großes Wohnzimmer mit Zugang auf die 20m<sup>2</sup> große Terrasse

uneinsichtiger, ruhiger Garten

separate Küche

Vorraum

WC

Obergeschoss ca. 40 m<sup>2</sup>:

großes Badezimmer, 2. WC

drei getrennt begehbare Schlafzimmer

Vollunterkellert, ca. 40m<sup>2</sup> großes Kellergeschoss mit viel Stauraum auf den drei Räumen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser aktuelles Immobilienangebot finden Sie unter <https://www.immovice.at/home.html>.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Mit Versenden einer Anfrage an die Immo Vice GmbH, bestätigen Sie nach dem FAGG (Fern-und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und dem VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ein vorzeitiges Tätigwerden durch den Immobilienmakler. Die Anfrage ist kostenlos, sowie auch eine Besichtigung. Eine Provisionszahlung an die Immo Vice GmbH wird nur dann fällig, wenn es zu einem verbindlichen Geschäftsabschluss kommt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap