

**Großzügige Wohnung in Villa mit Garten / Mariatrost /  
Sanierungsbedürftig**



Haus

**Objektnummer: 7852/142**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fraungruberstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Graz
Baujahr:	1914
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,21
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Pfeifferhofweg 3a  
8045 Graz

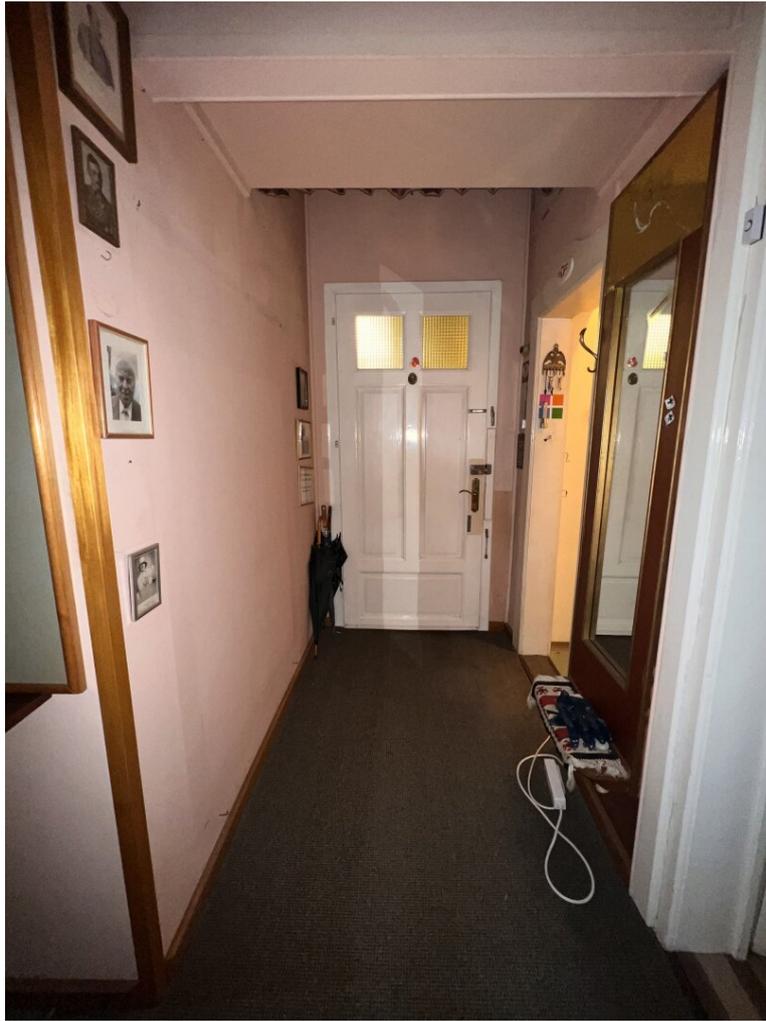
T +43 676 33 650 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









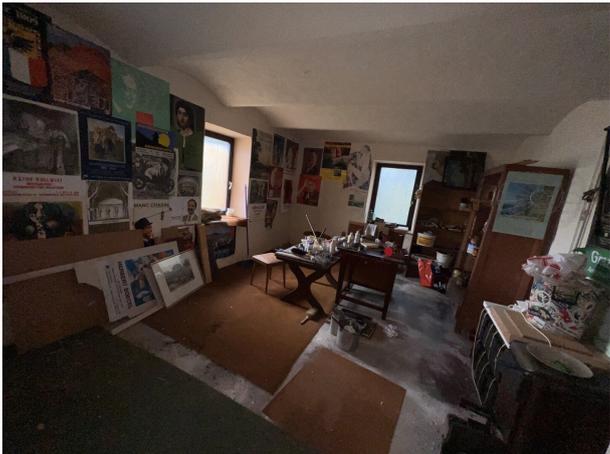












GESAMTFLÄCHE: 97.48 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 89.21 m<sup>2</sup> · STOCKWERKE: 1 · RÄUME: 8

▼ Erdgeschoss

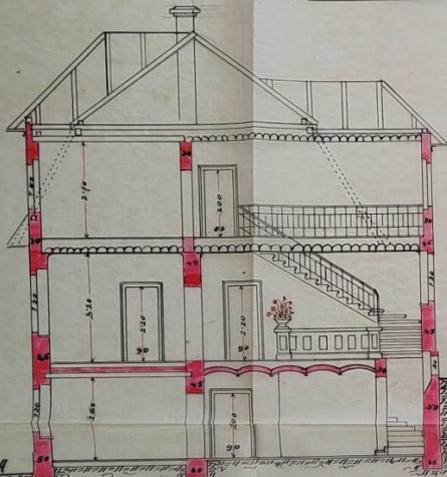
GESAMTFLÄCHE: 97.48 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 89.21 m<sup>2</sup> · RÄUME: 8



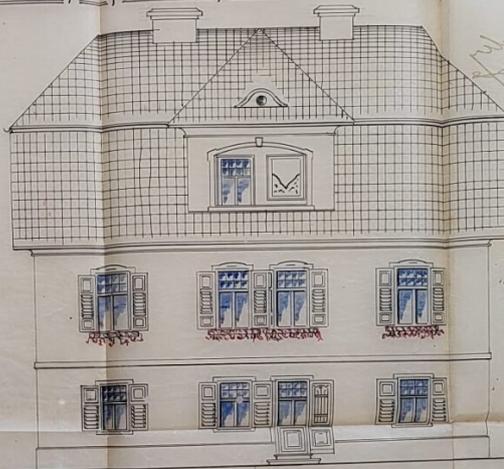
DIESER GRUNDRISS WIRD OHNE JEDLICHE GEWÄHRLEISTUNG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. SENSOPIA LEHNT JEDE GARANTIE AB, EINSCHLIESSLICH, OHNE EINSCHRÄNKUNG, ZUFRIEDENSTELLENDER QUALITÄT ODER GENAUIGKEIT DER ABMESSUNGEN.

0 1 2 3m

Bau-... Situation Plan an Herrn. Frau Foramitti - Rettenbach

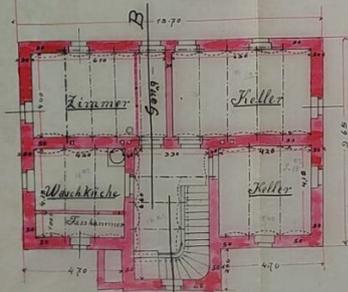


Profil A.B.

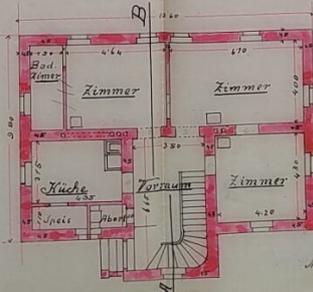


Vorder Ansicht

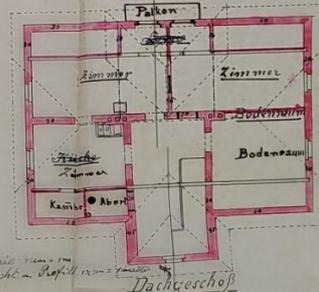
Handwritten notes and a circular stamp. The stamp contains the text 'FÖLLING' and 'K. K. HOCHBAU- u. VERMESSUNGS-AMT'. Below the stamp is a small site plan showing the location of the building on a street grid. The street names 'Salzmutter' and 'Scharlach' are visible. A red square indicates the building's location. Other labels include 'Foramitti', 'K. K. Hochbauamt', and 'Scharlach'.



Kellergrundriß



Parterre



Dachgeschoss

Maßstab für Grundriß 1:100  
" für Profile 1:20

## Objektbeschreibung

Große geräumige Wohnung in einer der beliebtesten Lagen von Mariatrost/Graz. Sein Standort zeichnet sich durch sehr lukrative Lagen aus.

Die Wohnung selbst befindet sich in einer Villa, die von Bäumen beschattet und geschützt ist. Es gibt zwei Wohnungen in der Villa, von denen eine bewohnt ist und die andere in unserem Angebot ist. Da die Wohnung längere Zeit unbewohnt ist, ist ein kompletter Sanierungen notwendig. Die Lage der Wohnung ist sehr gut, ebenso die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Busse und auch Strassenbahn in unmittelbarer Nähe. Parkmöglichkeiten befinden sich direkt auf der Straße vor der Villa, oder es besteht die Möglichkeit, Stellplätze direkt auf dem Grundstück zu errichten (Garage, Carport usw.)

Garten von ca. 630m<sup>2</sup>

Die Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> ist wie folgt aufgeteilt

### Erdgeschoss

- Vorraum
- Wohnzimmer
- 1. Zimmer
- 2. Zimmer
- Küche
- Abstellraum
- WC
- Balkon

## Untergeschoss / Kellergeschoss

- Vorraum
- 3x extra Zimmer / Atelier und Werkzeugraum
- 2x Lagerraum
- Durchgang zum Garten

Derzeit gibt es die Möglichkeit, mit Gas oder Holz zu heizen.

Natürlich können Sie auch die vielen Förderungen des Landes Steiermark in Anspruch nehmen. Was die Förderungen / Sanierungsförderung betrifft, so können viele Voraussetzungen erfüllt werden.

- Ein Förderbetrag kann für die thermische Sanierung der Gebäudehülle und/oder die Verbesserung des Energieversorgungssystems des Gebäudes unter Nutzung alternativer Energieformen gewährt werden.
- Verbesserung der thermischen Qualität einzelner Außenbauteile (Fassadendämmung, Deckendämmung, Fenster, Türen).
- Maßnahmen an der Haustechnik (z. B. Heizungsanlagen, Photovoltaikanlagen, elektrische Energiespeicher, Wasser- und Abwasserleitungen, Sanitär- und Elektroinstallationen)
- Sicherheitsrelevante Maßnahmen in Bezug auf Brandschutz, Hochwasserschutz und Einbruchschutz
- Sanierungsmaßnahmen, z. B. am Dach oder Dachstuhl, Mauertrockenlegungen, am Abgasfang
- Personenaufzüge

- Schaffung und Sanierung von Balkonen oder Loggien
- Veränderung und Erweiterung von Wohnraum (Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen, Wohnungszusammenlegungen, Neuschaffung von Wohnraum bei bestehenden Gebäuden, Erweiterung von Wohnraum durch Zubau)
- Eine Sanierungsförderung kann auch für die Erneuerung einer Zentralheizungsanlage, die schon bisher auf Basis erneuerbarer Energie betrieben wurde, beantragt werden.
- Alle Info Das Land Steiermark

Sobald die Komplettsanierung der Wohnung abgeschlossen ist, erhalten Sie unschlagbares Wohnen in einer lukrativen und ruhigen Lage von Graz. Gleichzeitig können wir Ihnen eine Komplettsanierung mit unseren Kooperationspartnern anbieten und wir übernehmen den gesamten Sanierungsprozess für Sie.

Preisinfo: auf Anfrage

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <4.250m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap