# Uriges Landhaus im Biedermeier-Stil - mit Sanierungsbedarf



Villa mit Garten

Objektnummer: 7314/453

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Zimmer:

Bäder: WC:

Stellplätze:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Villa Österreich

8020 Graz,14.Bez.:Eggenberg

1829

Sanierungsbeduerftig

Altbau 97,00 m<sup>2</sup> 3,50 1

2

43,00 m<sup>2</sup>

G 449,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**F** 3,99

360.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH Kärntner Straße 570b/5/Top9 8054 Seiersberg



















































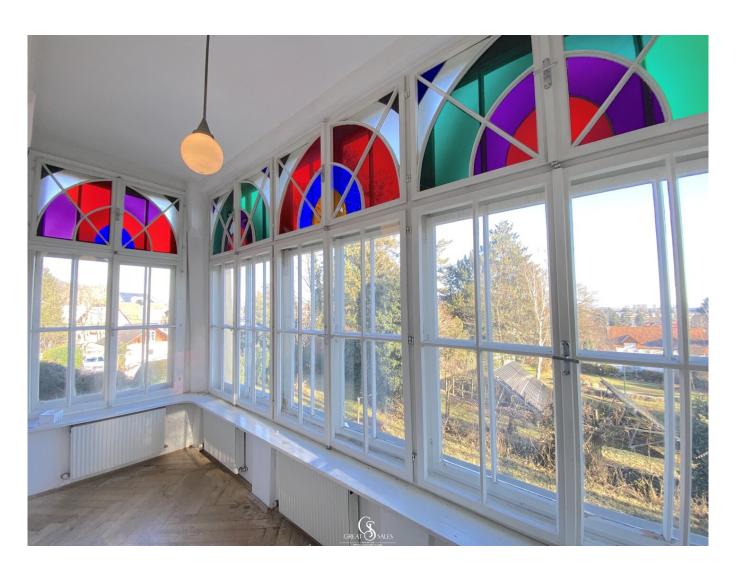
















IGREAT SALES

## **Objektbeschreibung**

Sie suchen eine besondere Immobilie? Dann lesen Sie gleich weiter!

Diese sanierungsbedürftige Villa, ca. aus dem Jahre 1830, befindet sich in Eggenberg und steht unter Denkmalschutz!

Sie bietet ungefähr 97 *m*2 Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Großer Vorraum
- Heller Saal
- Küche
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- kleines Büro
- Badezimmer mit WC

Ein Highlight ist der besonders gestaltete Saal im Erdgeschoß. Er grenzt an die großzügige Fensterfront, die den Raum mit Licht füllt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick in den Garten. An den Wänden und an der Decke befinden sich bunte Fresken, die für eine einmalige Atmosphäre sorgen.

Alle Räume begeistern mit hohen Wänden, die einen besonderen Charme verleihen.

Insgesamt gibt es drei Kellergewölbe mit einer Gesamtfläche von etwa 43 *m*2. Eines dieser Kellergewölbe beherbergt auch die Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung.

Im Winter sorgt die Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme im Haus.

Das Grundstück hat eine Fläche von rund 529 Quadratmetern. Es gibt eine Terrasse im Garten, auf der man sich entspannen und die Natur genießen kann. Vor dem Haus lassen sich auf dem Anwesen zwei Autos abstellen.

Die Zufahrt erfolgt über einen schmalen, öffentlichen Weg.

Natürlich ist dieses historische Gebäude dem Alter entsprechend durch Feuchtigkeit geprägt und muss daher umfassend saniert werden. Wenn man aber bereit ist sich dieser spannenden Aufgabe anzunehmen, kann man aus der Villa garantiert ein einzigartiges Wohndomizil machen.

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.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

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

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <3.000m

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <2.500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <2.500m Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap