

Elitäre Lage Ruckerlberg-kleines aber feines Grundstück mit Stadtblick und Objektbestand aus Jahrhundertwende



Objektnummer: 961/35470

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz, 09. Bez.: Waltendorf
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	211,00 m ²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	95,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	688.000,00 €
Provisionsangabe:	

24.768,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410
H +43 664 8184132

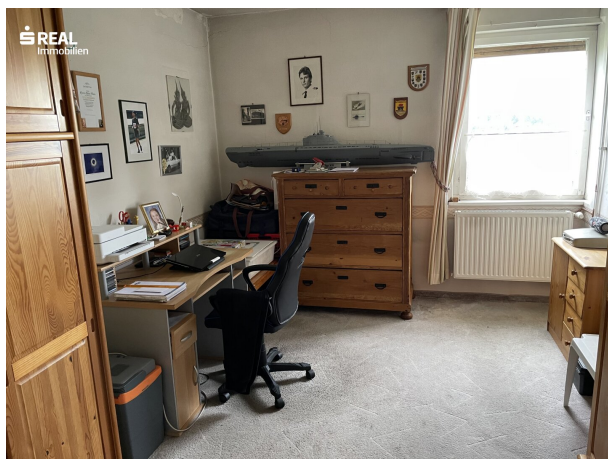
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





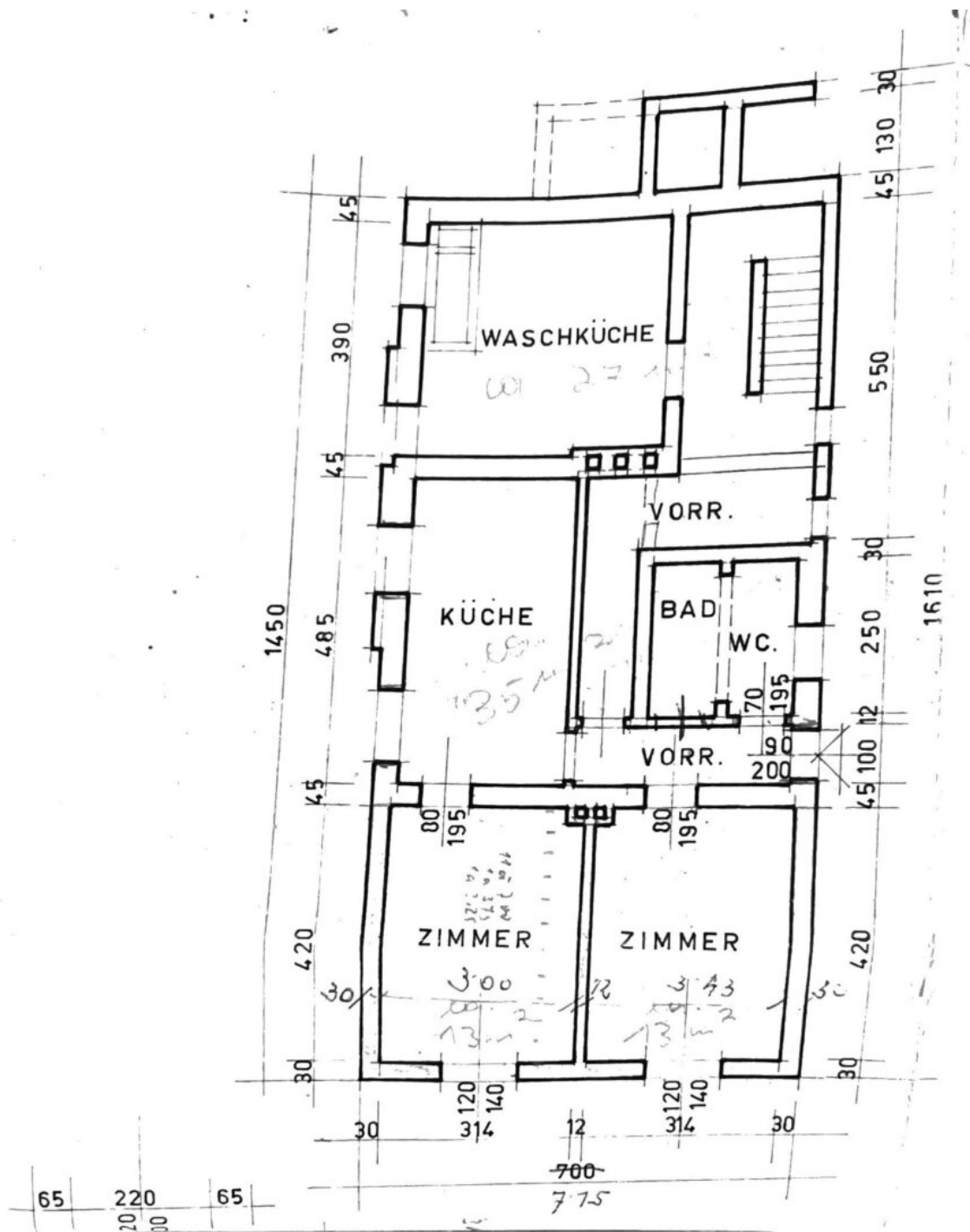


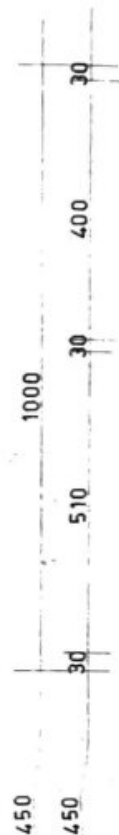
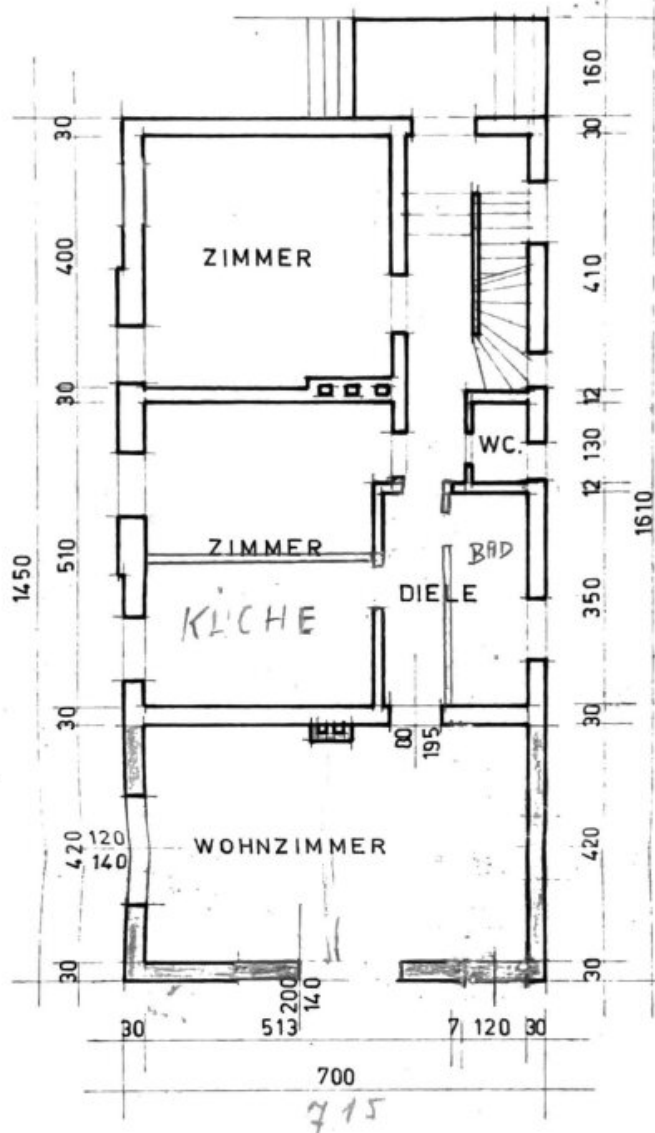


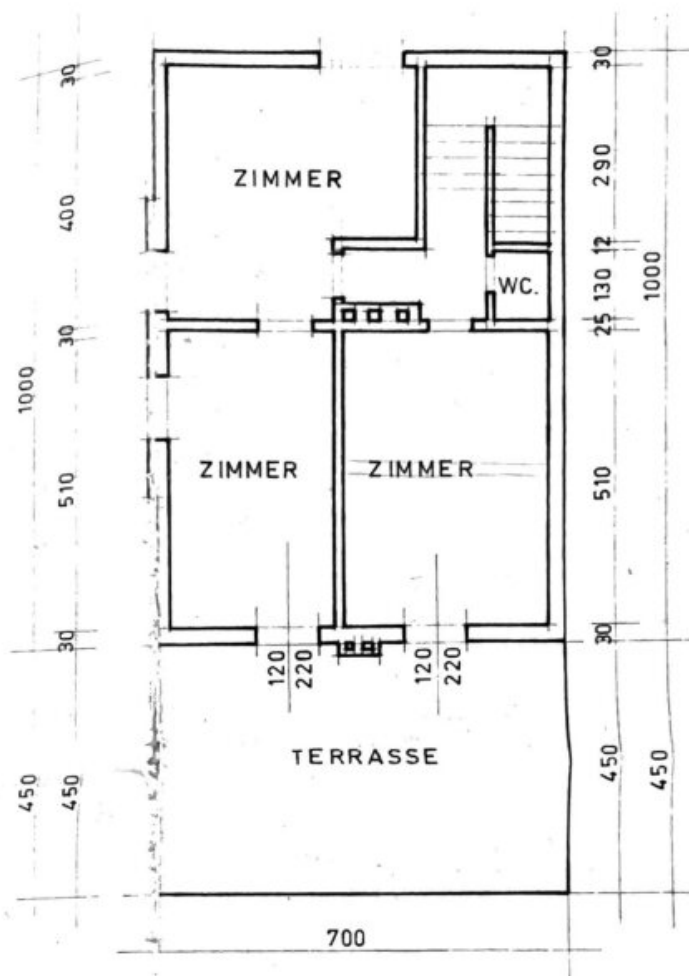












Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich absoluter **Top-Lage am Grazer Ruckerlberg**, eingebettet in die herrliche **Villenlandschaft**, in harmonischer **Symbiose zwischen Alt- und Neubau**.

Das Grundstück mit einer **Fläche von ca. 421m²** (gem. Grundbuchdaten) hat eine **ausgewogene Form** und ist **nach Süden leicht geneigt** mit Ganztagssonne.

Die Widmung ist **Wohnen Rein, die Dichte beträgt 0,2 bis 0,6**. Der Baugrund ist **voll erschlossen**,

ein **Glasfaseranschluss** mit 3 Anschlüssen wird, lt. Eigentümerinformation, im Jahr 2025 eingeleitet.

Das **Wohnhaus** wurde um die **Jahrhundertwende** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand.

Aufgrund des Baujahres bedarf das Gebäude aber, so ferne es erhalten bleiben soll, einer **umfassenden Generalsanierung**. Die Raumaufteilung kann nicht mehr als zeitgemäß bezeichnet werden.

Die **Nutzfläche** beträgt gesamt **ca. 211m²** und ist auf **3 Etagen** aufgeteilt.

Im **Keller- bzw. Erdgeschoss** befindet sich, aufgrund der Hanglage, eine ca. 61m² große Wohnung und ca. 27m² Kellerräumlichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, zum Zeitpunkt der Übergabe ist das Objekt bestandsfrei.

Das **Obergeschoss** hat ebenfalls eine Fläche von ca. 88m², das **Dachgeschoss** ca. 62m².

Die ca. 26m² große Terrasse im DG bietet einen **herrlichen Stadtblick**.

Beheizt wird das Haus mit einer **Gas-Zentralheizung**.

laufenden Kosten lt. Eigentümergegenstand:

Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Kanal, Müll): viertelj. ca. € 250,- (mtl. ca. € 62,-)

Hezkosten: mtl. € 350, Wasser: mtl. € 10,-

Ein Energieausweis wird dem Käufer, auf Wunsch, vor Kaufvertragstermin vorgelegt.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, etc.)

befinden sich **in nächster Nähe**.

Der Objektübergabe **spätestens 10 Monate ab Kauf** steht nichts im Wege.

HWB 95 kWh/m²a

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <10.000m

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.