

**Wohnhaus mit 2 Einheiten auf 58.000 m<sup>2</sup> Freiland. -  
Naturnahes Anwesen 20 Min vor. Graz.**



**Objektnummer: 1086**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8323 Sankt Marein bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,40
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2



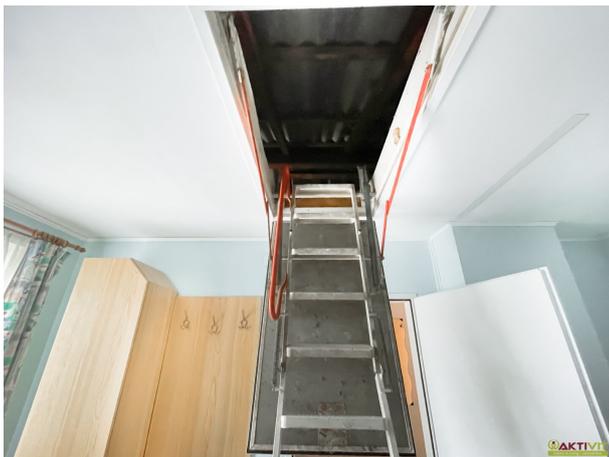


















AKTIVIT  
WIRTSCHAFTS-UND HAARTECHNIK



AKTIVIT



AKTIVIT











## Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage am Ortsrand von Sankt Marein bei Graz befindet sich dieses großzügige Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten auf einem beeindruckenden Grundstück von rund 58.000 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss, zusätzlich ca. 96 m<sup>2</sup> Nutzfläche im überwiegend tageslichthellen Kellergeschoss.

Die Liegenschaft ist zur Gänze als Freiland gewidmet und umfasst auch Anteile eines Waldbestands. Ideal für Naturliebhaber, Ruhesuchende oder als Basis für private Nutzungskonzepte.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Absolute Ruhelage mit Fernblick, naturnah nur 20 Min. vor Graz.
- Ca. 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen.
- Keller mit ca. 96 m<sup>2</sup> größtenteils tagesbelichtet nutzbar.
- Großes Grundstück mit ca. 58.000 m<sup>2</sup>.
- 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>.
- Solide Bausubstanz, teilrenoviert mit Potenzial zur weiteren Modernisierung.
- Vollwärmeschutz-Fassadensanierung 2002.
- Einkauf, Schule, Apotheke und Arzt in ca. 2 km Entfernung.

### **DAS HAUS.**

Das Wohnhaus gliedert sich in zwei Ebenen mit insgesamt rund 192 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die beiden getrennt nutzbaren Einheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss umfassen insgesamt sechs Zimmer sowie zwei Badezimmer und zwei separate WCs.

Der ca. 96 m<sup>2</sup> große Keller bietet größtenteils Tageslicht und eignet sich für Lager-, Hobby- oder Arbeitsräume.

Eine Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> Fläche sowie eine Garage und zusätzliche Abstellräume runden das Raumangebot ab. Zusätzlich besteht ein nicht ausgebauter Rohdachboden.

Eine alte Wagenhütte befindet sich auf der Liegenschaft, hier ist der Umbau in eine Stallung vorstellbar.

Der Boden des Grundstückareals ist für Pferdehaltung geeignet.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde 1972 in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und befindet sich in einem teilrenovierten Zustand. 2002 wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen. In den Innenbereichen wurden teilweise Räume - wie etwa ein Bad - bereits modernisiert, andere Bereiche bieten Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

Das Haus verfügt über Kunststoff-, Parkett- und Teppichböden. Die Beheizung erfolgt zentral über Holz. Eine Einbauküche ist vorhanden, das Objekt ist teilmöbliert.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 58.000 m<sup>2</sup>, wobei die gesamte Fläche als Freiland gewidmet ist. Ein Teil des Grundstücks ist bewaldet – ideal für naturverbundene Käufer oder private Freizeit- und Erholungszwecke.

Eine genaue Vermessung und Teilung eines Grundstücks ist derzeit im Gange.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <6.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <6.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap