Großer Garten, Ausbaupotenzial, Wintergarten, Kamin und viel Platz zur Entfaltung.



Objektnummer: 1126

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8073 Feldkirchen bei Graz
Baujahr:	1970
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	150,00 m²
Gesamtfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	870,00 m²
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

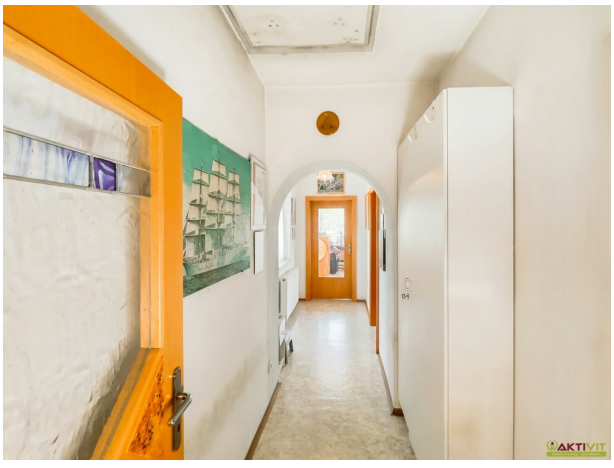


Christoph Bäckenberger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH































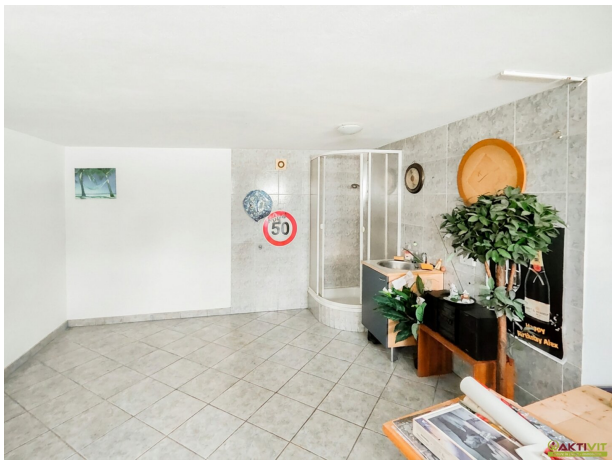




























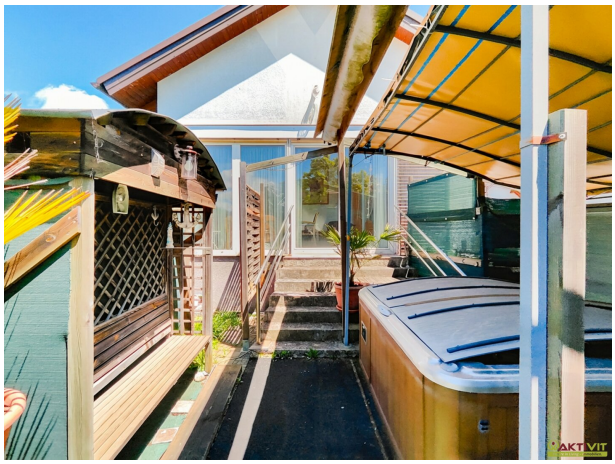




















Objektbeschreibung

In Feldkirchen bei Graz befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 150 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.112 m².

Das Haus bietet 6 Zimmer inklusive einer gemütlichen Wohnküche mit Kamin, einen hellen Wintergarten sowie ein ausbaubares Dachgeschoß.

Besonders hervorzuheben ist der rund 870 m² große Garten mit Terrasse sowie die Nähe zur Stadt Graz bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackstraße.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Begehrte Lage in Feldkirchen bei Graz mit ausgezeichneter Infrastruktur.
- Nahe der Stadtgrenze, nur 8 km bis zum Stadtzentrum Graz.
- Ca. 150 m² Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer.
- Zusätzlich eine große Wohnküche mit Kamin.
- Wintergarten mit großzügiger Raumhöhe und Verglasung.
- Gepflegter Garten mit rund 870 m² Gartenfläche.
- Ca. 100 m² Kellerfläche + ca. 20 m² zusätzliche Garage.
- Rund 125 m² Rohdachboden mit attraktivem Ausbaupotenzial.
- Baujahr ca. 1970, gepflegter Zustand, teilmodernisiert um 2000.
- Grundstück ca. 1.112 m², zur Gänze Bauland.

DAS HAUS.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über Erdgeschoß, Untergeschoß (mit Tageslichtwohnraum) sowie einen unausgebauten Dachboden.

Die ca. 150 m² Wohnfläche setzen sich aus rund 130m² im Erdgeschoß und ca. 20 m² im ausgebauten Untergeschoß zusammen.

Insgesamt stehen im EG sechs Zimmer zur Verfügung, darunter eine großzügige Wohnküche mit Kamin, ein Bad mit integriertem WC im Erdgeschoß sowie zusätzliche Anschlüsse für ein Bad im Untergeschoß.

Ein Raum im Untergeschoß mit ca. 20 m² ist auf Wohnraumstandard adaptiert und verfügt über Fenster mit Tageslicht.

Ein Highlight des Hauses ist der helle Wintergarten mit hoher Raumhöhe und großflächiger Verglasung, von dem aus Terrasse und Garten direkt erreichbar sind.

Neben den ausgebauten Wohnraum im Untergeschoß ist auch das restliche Haus voll unterkellerter. Hier bieten sich weitere ca. 100 m², inklusive einer Garage, mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich gibt es auf Niveau des Erdgeschoßes eine weitere Garage und auf dem Grundstück mehrere Außenstellplätze.

Der Rohdachboden umfasst rund 125 m² und bietet umfassendes Ausbaupotential.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde schätzungsweise im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In vielen Bereichen, inklusive Bad und Fenster, erfolgten Modernisierungen um das Jahr 2000. Als Bodenbeläge sind vorwiegend Parkett und Fliesen ausgeführt.

Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein liebevoller Kaminofen in der Wohnküche sowie eine zentrale Ölheizung.

Das Objekt ist großteils möbliert und umfasst unter anderem Bad- und Kücheneinrichtung. Weitere Ausstattung kann nach Vereinbarung übernommen werden.

DIE LIEGENSCHAFT.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.112 m² und ist voll erschlossen, es gibt zudem einen Brunnen auf Eigengrund.

Es handelt sich zur Gänze um eine Baulandwidmung, dies mit der Widmung "Wohnen Rein (WR)" und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Dies ergibt eine zulässige Bebauung mit insgesamt bis zu rund 445 m² Bruttogeschoßfläche. Somit ist auch im Rahmen eines Ausbaus noch Potential gegeben.

Eine gute Zufahrtsmöglichkeit über die bestehende Straße ist gegeben, die Liegenschaft ist am Ende einer Sackstraße gelegen.

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 70,– monatlich. Heizkosten sind abhängig vom tatsächlichen Verbrauch und dem Einsatz von Öl und Holz als Energiequellen.

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,

Christoph Bäckenberger

+43 664 85 191 25

c.baeckenberger@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 <1.000m
Apotheke <1.000m

Klinik <6.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap