

# **Großzügiges Familien-Wohnhaus im Villengebiet von Gratwein-Straßengel**



**Objektnummer: 8212/80**

**Eine Immobilie von LPL Capital Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                     |
| <b>Land:</b>             | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8111 Gratwein-Straßengel |
| <b>Baujahr:</b>          | 1958                     |
| <b>Zustand:</b>          | Sanierungsbeduerftig     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 182,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 319.000,00 €             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                          |

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Klemens Hofer**

LPL Capital Management GmbH  
Glacisstraße 31  
8010 Graz

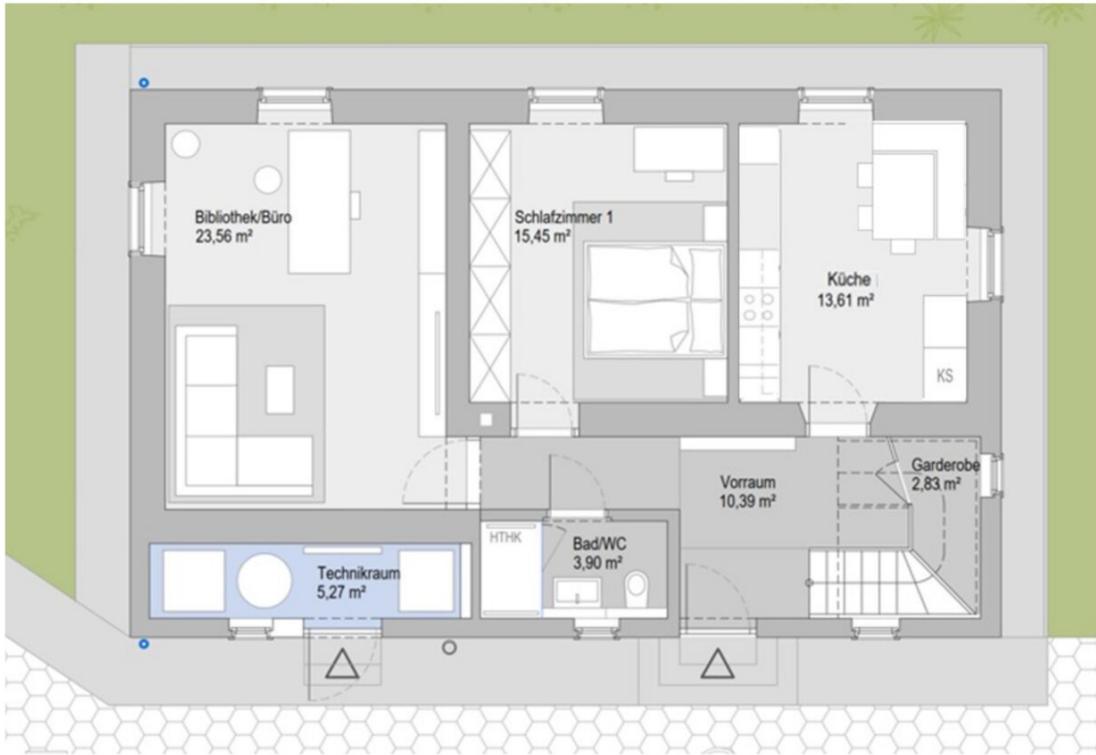
T +4366488728877

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

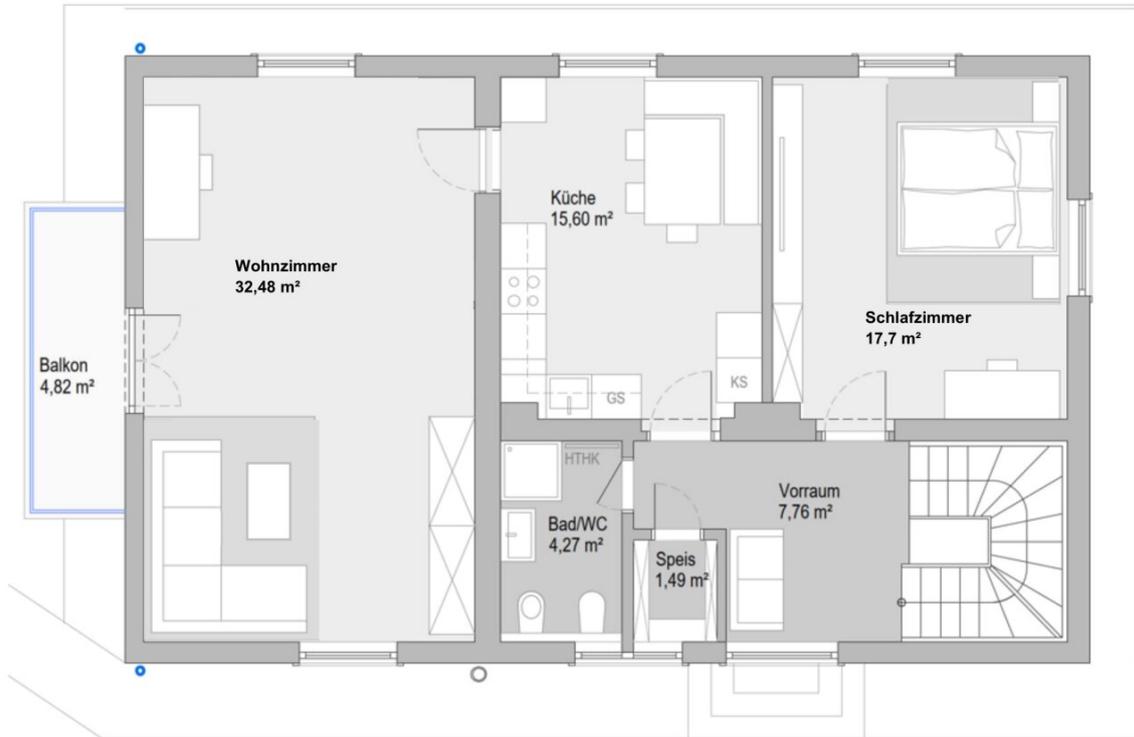




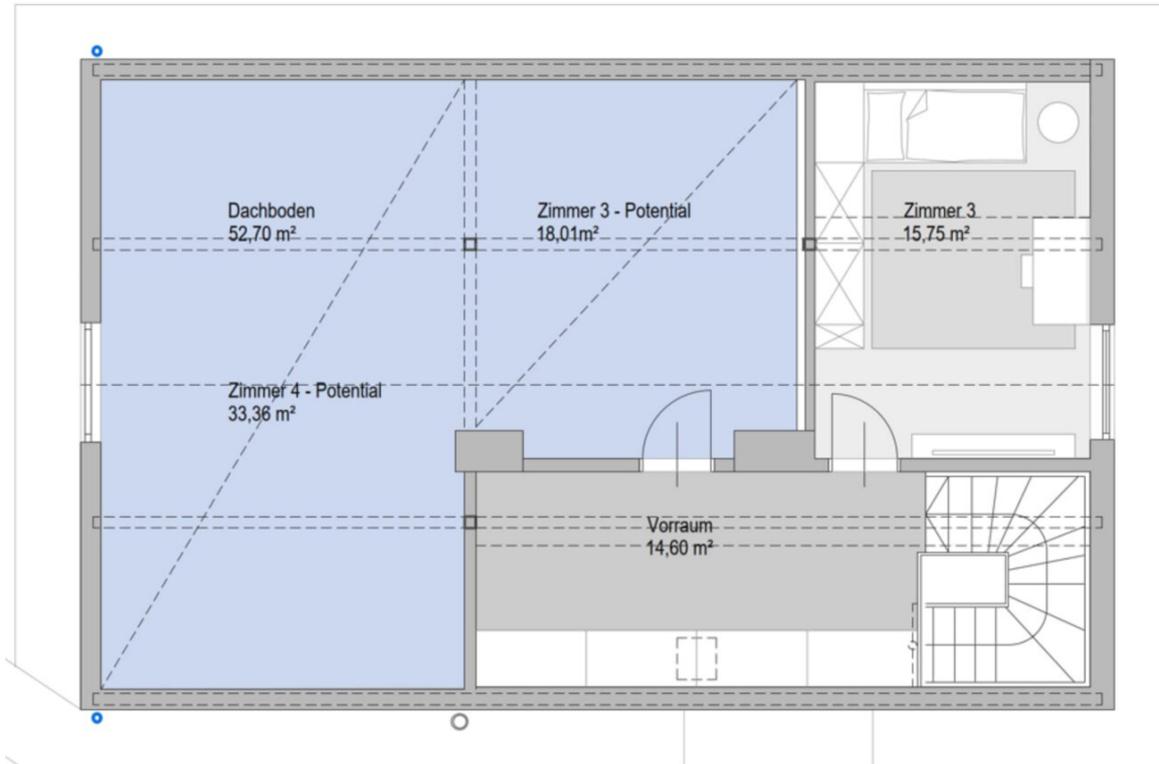
Im Herrgottswinkel 10 — Erdgeschoss



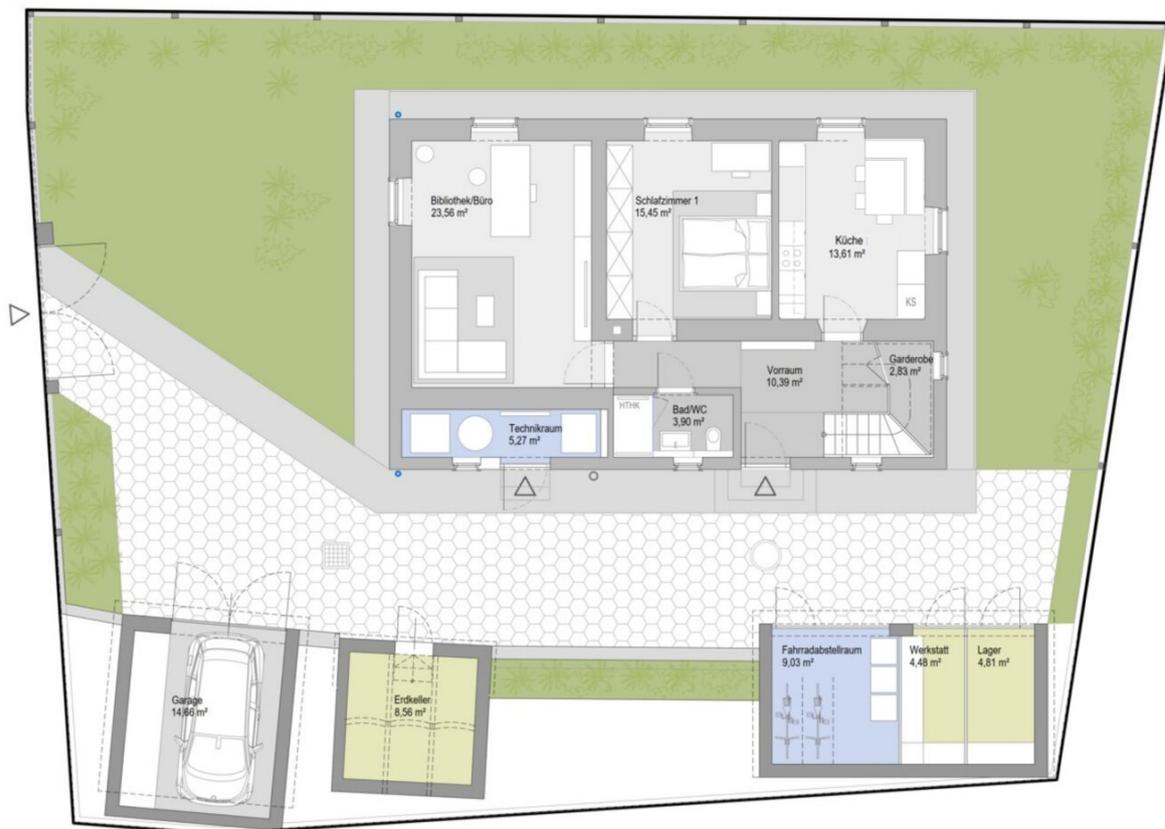
Im Herrgottswinkel 10 —Obergeschoss



Im Herrgottswinkel 10 — Dachgeschoss



Im Herrgottswinkel 10—Übersichtsplan



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein idyllisch gelegenes Haus mit 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Villengebiet der Gemeinde Gratwein-Straßengel. Das Haus ist aufgrund seiner Konfiguration für eine größere Familie oder auch für 2 Familien geeignet.

Die Liegenschaft überzeugt mit ihrer Lage mitten im Grünen am Waldrand des Naherholungsgebiets und bester Infrastruktur: Schulen, Ärzte, Supermärkte, öffentliche Anbindung, etc. sind fußläufig erreichbar.

Die Immobilie ist derzeit leicht sanierungsbedürftig (vorrangig müssen Bodenbeläge erneuert werden), was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Wünsche umzusetzen. Viele erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Sehr gute Bausubstanz des Gebäudes. Gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Haus.

Insgesamt verfügt das Haus über 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus ca. 52 m<sup>2</sup> ausbaubaren Rohdachboden, welche sich folgendermaßen zusammensetzt:

### **Erdgeschoss:**

10,4 m<sup>2</sup> Vorraum

3,9 m<sup>2</sup> Bad/WC

5,3 m<sup>2</sup> Technikraum

23,6 m<sup>2</sup> Bibliothek/Büro (Kinderzimmer)

15,5 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

13,6 m<sup>2</sup> Küche

Erdgeschoss TOTAL 75,0 m<sup>2</sup>

### **Obergeschoss:**

7,7 m<sup>2</sup> Vorraum

1,5 m<sup>2</sup> Speis/Abstellraum

4,3 m<sup>2</sup> Bad/WC

32,48 m<sup>2</sup> Wohnzimmer

15,6 m<sup>2</sup> Küche mit Esstisch

17,7 m<sup>2</sup> Schlafzimmer

Obergeschoss TOTAL 76,3 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss:**

14,6 m<sup>2</sup> Vorraum

15,7 m<sup>2</sup> Zimmer (Kinderzimmer)

52,7 m<sup>2</sup> Dachboden

Dachgeschoss TOTAL 30,3 m<sup>2</sup> plus 52,7 m<sup>2</sup> Dachboden

Eine Garage, 3 Lagerräume und ein Erdkeller direkt neben dem Haus runden das Angebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für eine Besichtigung oder bei Fragen gerne zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap