

## Einfamilienwohnhaus in Graz-Puntigam mit viel Potenzial, Grundstück teilbar



Objektnummer: 961/35717

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17.Bez.:Puntigam
Nutzfläche:	183,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) DI Robert Wurzinger**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26412  
H +43 664 8184153

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



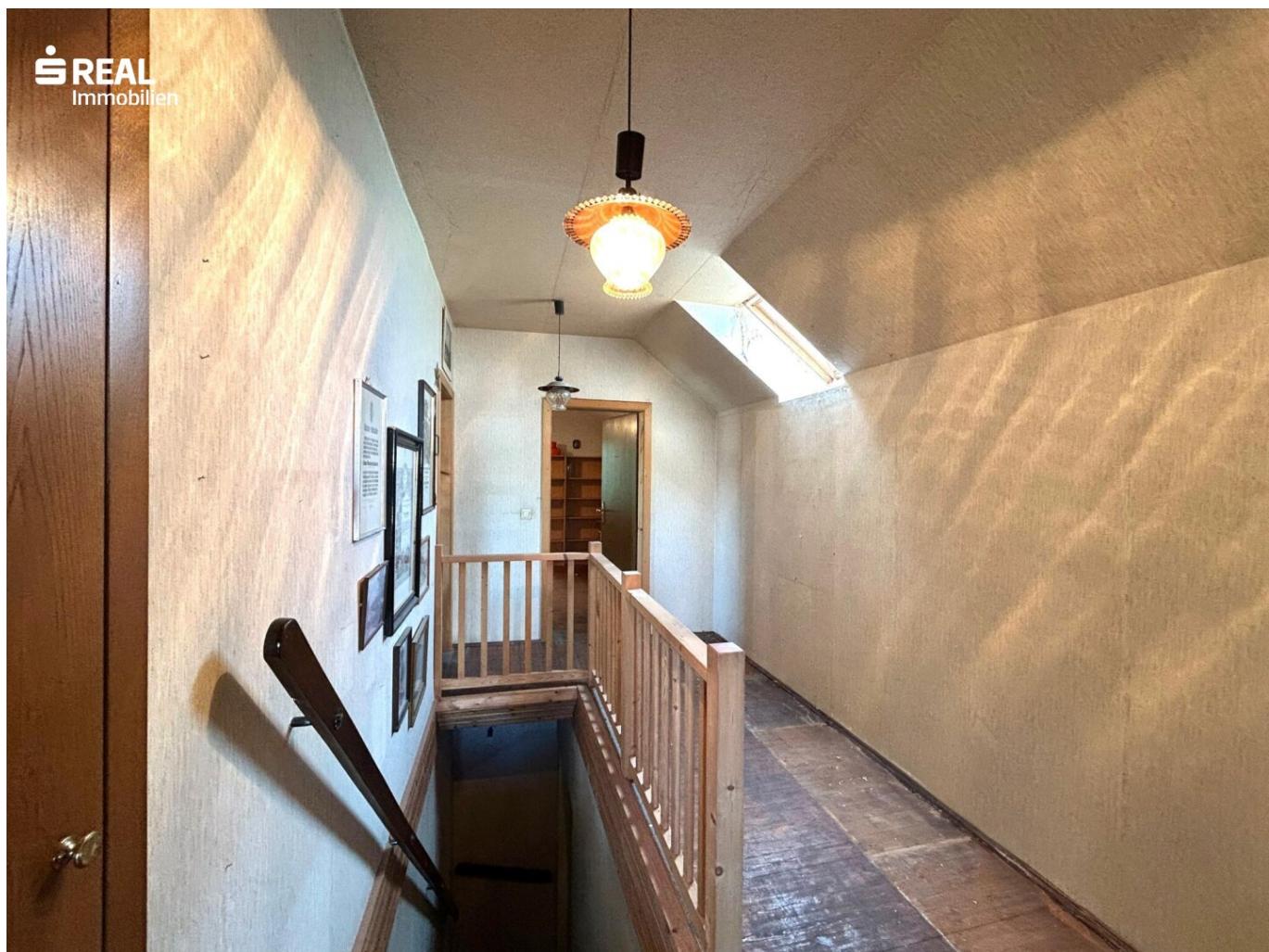
Mitglied des  
immobilienring.at

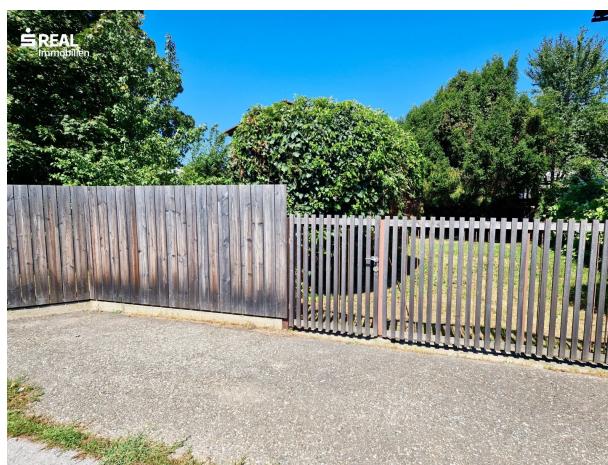
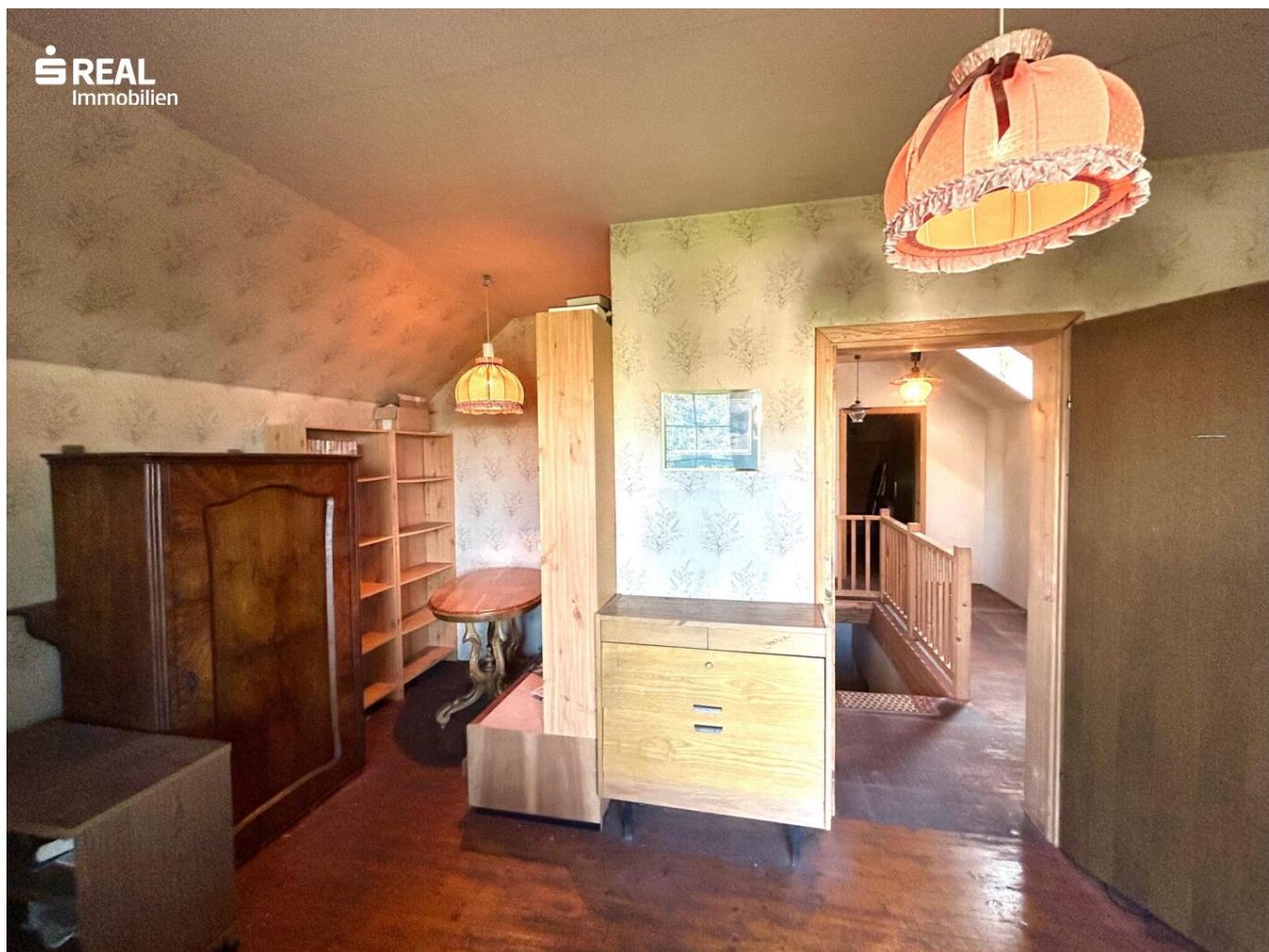
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

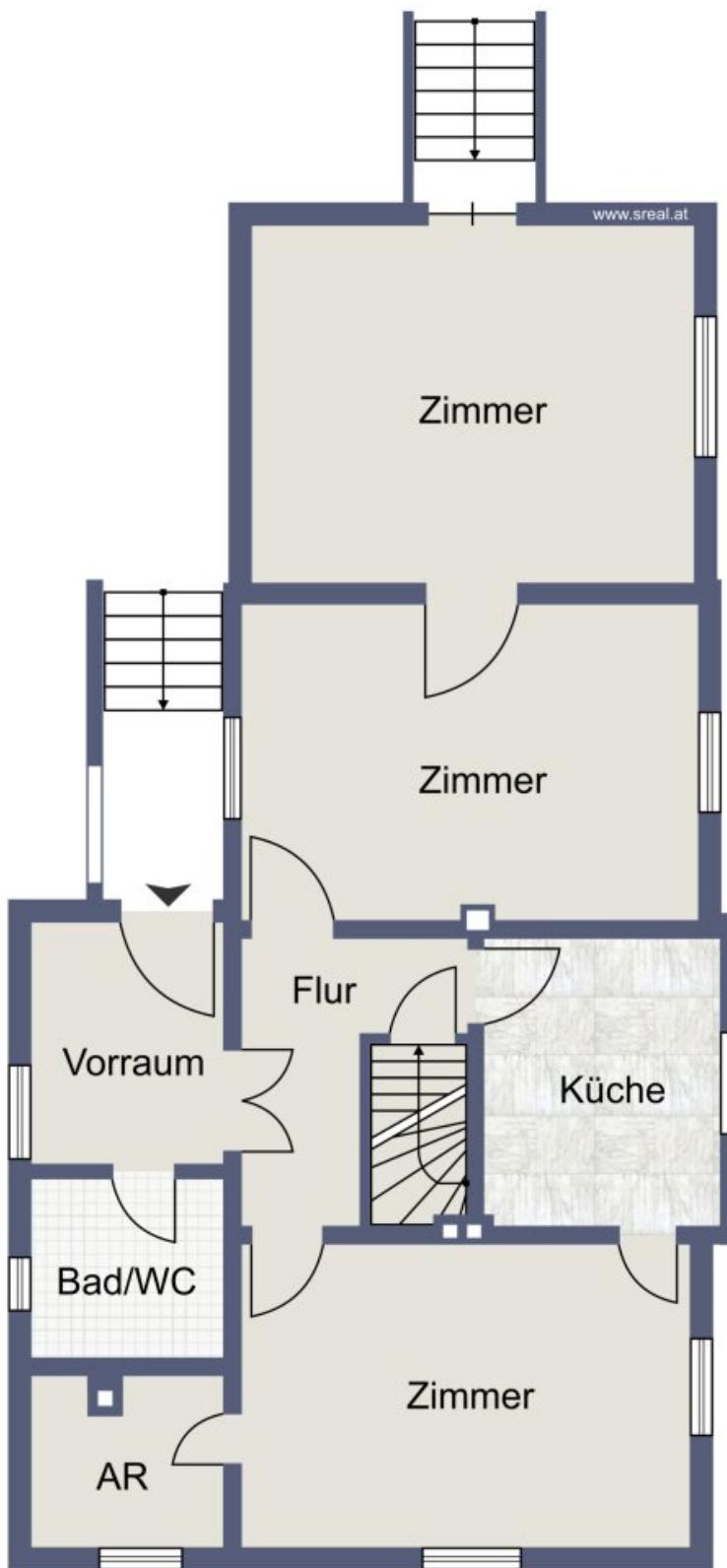




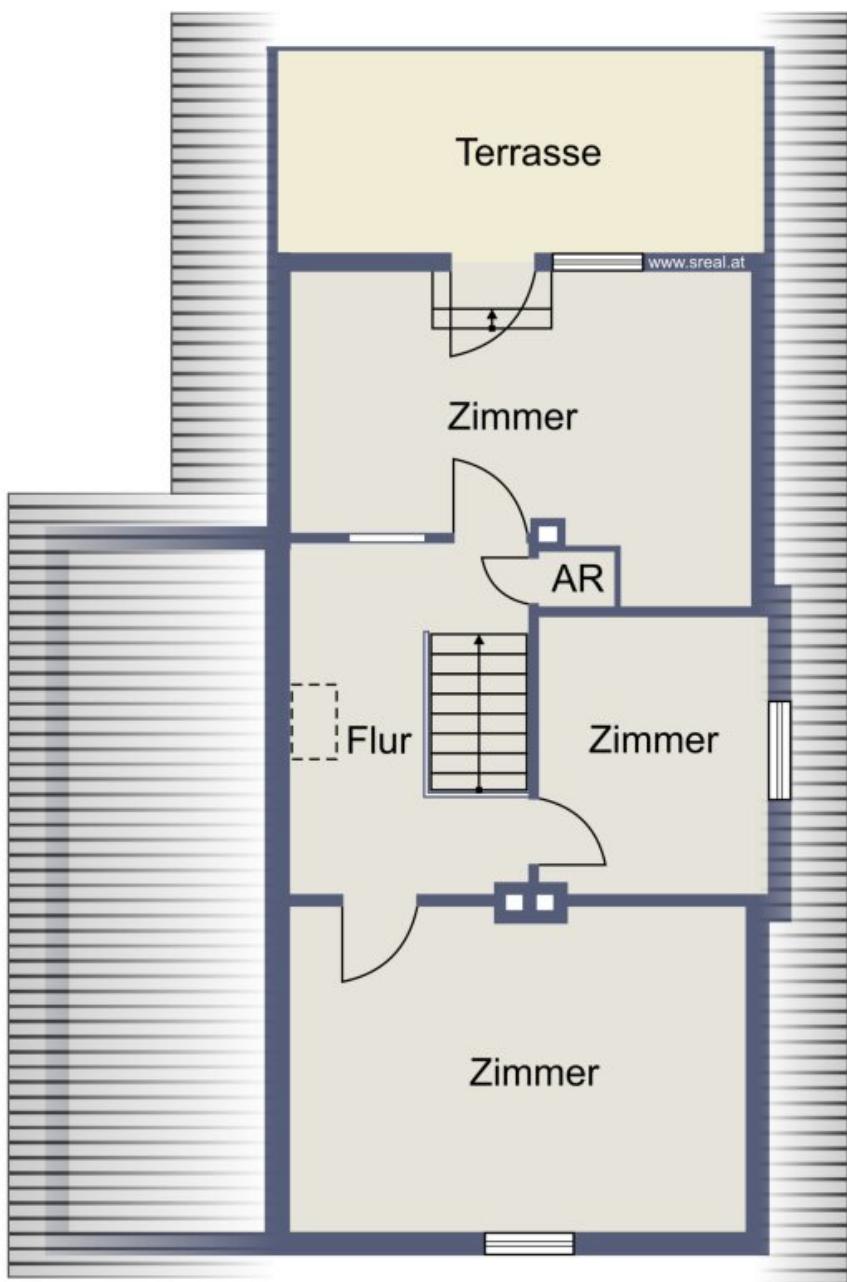








Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage befindet sich dieses Einfamilienwohnhaus im Grazer Bezirk Puntigam an der Grenze zu Seiersberg.

Das Haus wurde 1907 in massiver Bauweise (Ziegel) erbaut und vor ca. 40 Jahren im Dachgeschoß erweitert (Anhebung des Dachstuhls). Es bietet insgesamt ca. 183 m<sup>2</sup> Nutzflächen und ist zum Großteil unterkellert. Die Raumhöhen im Erdgeschoß und die Ausführung zur damaligen Jahrhundertwende geben dem Haus den Charakter eines klassischen Altbau.

Das Haus ist grundsätzlich sehr gepflegt worden, der Ausstattungsstandard ist jedoch veraltet und müsste saniert werden. Der Zaun wurde bereits 2022 renoviert.

### Die Aufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoß (ca. 122 m<sup>2</sup>): 3,5 Zimmer, 2 Vorräume, Badezimmer (inkl. WC), Küche inkl. Essecke. Der Küchenblock inkl. E-Geräte von Bauknecht und Elektra Bregenz (Ceranfeld, Dunstabzug, Kühlschrank, Geschirrspüler) samt Beleuchtung wurde 2014 eingebaut und wenig benutzt. Ebenfalls befindet sich im Wohnzimmer ein funktionsfähiger Kachelofen.

Obergeschoß (ca. 61 m<sup>2</sup>): 3 Zimmer sowie zusätzlich eine ca. 15 m<sup>2</sup> teilüberdachte Terrasse.

Kellergeschoß: 3 Räume, BUDERUS Öl-Zentralheizung (2010) inkl. Warmwasser-Boiler sowie einem 3000-Liter-Öltank. Der südliche mittlere Kellerraum wurde mit einer Horizontal-Feuchtigkeitssperre versehen, um das Ziegelmauerwerk im darüberliegenden Erdgeschoß gegen aufsteigende Mauerfeuchte zu isolieren.

Das Haus verfügt über eine Alarmanlage mit Bewegungsmelder. Zusätzlich zum Ortswasseranschluss der Stadt Graz gibt es einen Brunnen inkl. Pumpe.

Das sonnige und ebene Grundstück weist einen alten Baumbestand auf und besteht aus 2 Bauparzellen. Das Haus selbst wurde in einer optimalen Position am Grundstück erbaut umso den bestmöglichen Gartenanteil zu erzielen, wodurch sich die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools oder eines weiteren Wohnhauses ergibt.

Ein Parkplatz im unteren Bereich des Gartens steht zur Verfügung, weiters ist der Platz für ein noch zu errichtendes Carport gegeben.

Der Verkauf erfolgt teilmöbliert (nach Absprache mit dem zukünftigen Eigentümer).

Das Objekt liegt in einer verkehrsberuhigten Wohngegend, an einer 30er Zone, mit sehr guter Infrastruktur sowie ideal angebunden an den öffentlichen Verkehr sowie an das übergeordnete



Straßennetz sowie zur Autobahn (Auffahrt Graz-Flughafen)

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadt Graz liegt das Grundstück im Bauland mit der Widmung „WA – Wohnen Allgemein“ sowie einer ausgewiesenen Bebauungsdichte von 0,3-0,6.

Durch die hohe Bebauungsdichte bestehen noch Reserven für eine zukünftige Erweiterung. Gleichfalls macht dies die Liegenschaft auch für Bauträger zur Umsetzung eines kleinen Neubauprojektes interessant.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN