

**Ruhige, sonnige 1.300m<sup>2</sup> mit Altbestand in begehrter Lage**



**Objektnummer: 6762/260**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8047 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 232,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,44
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Axel Pernitsch**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

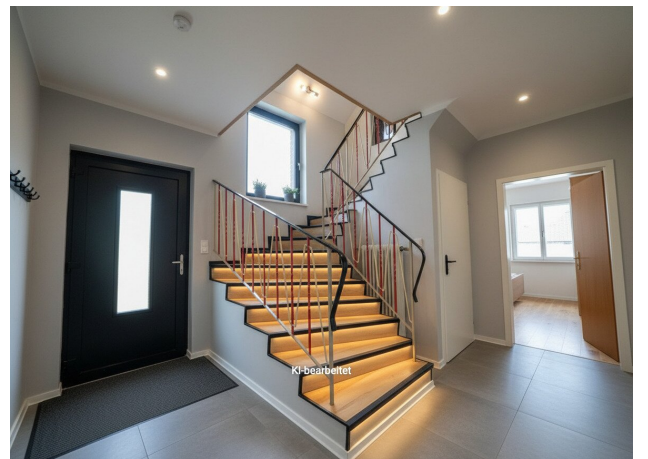




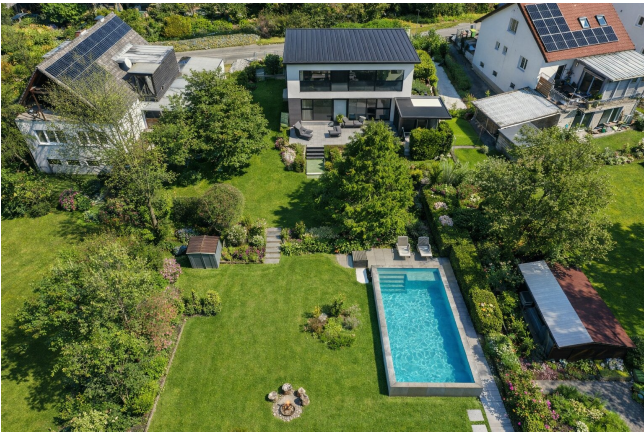












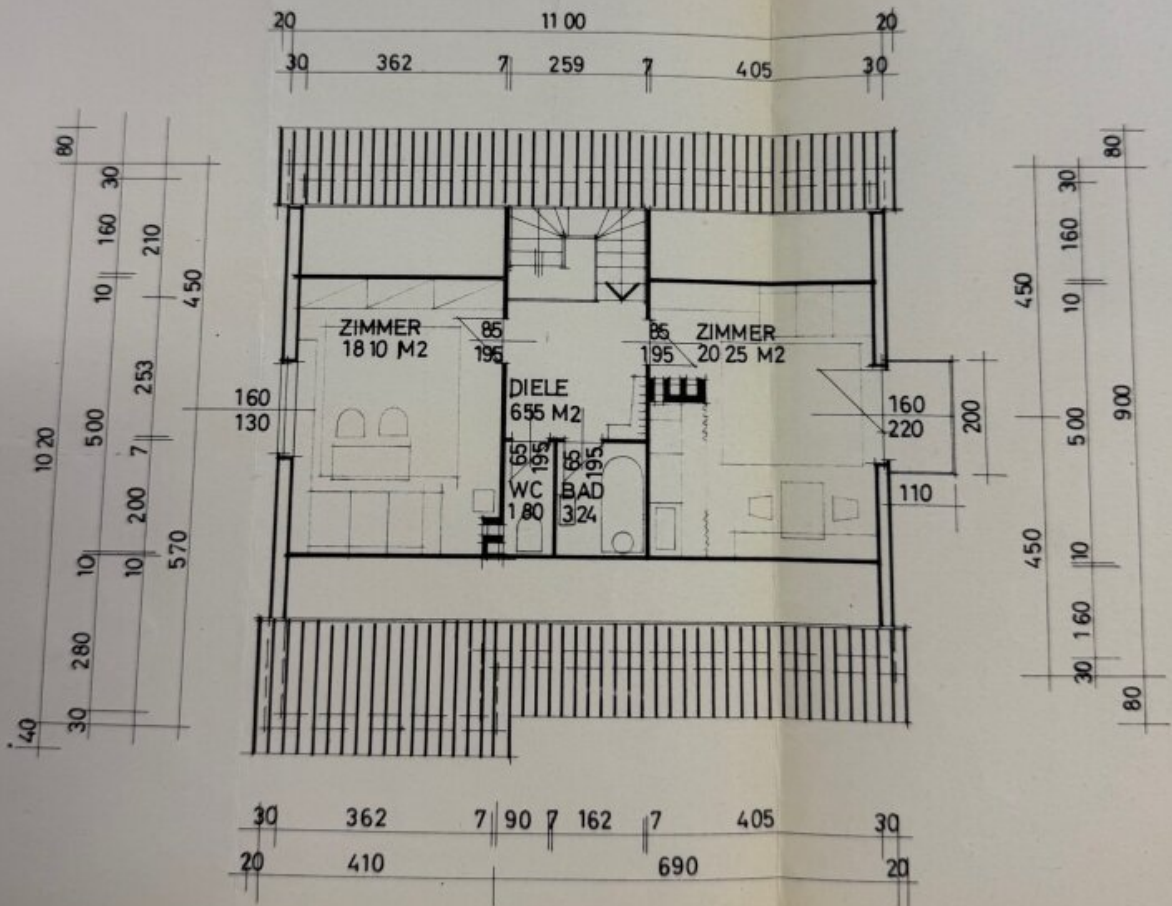


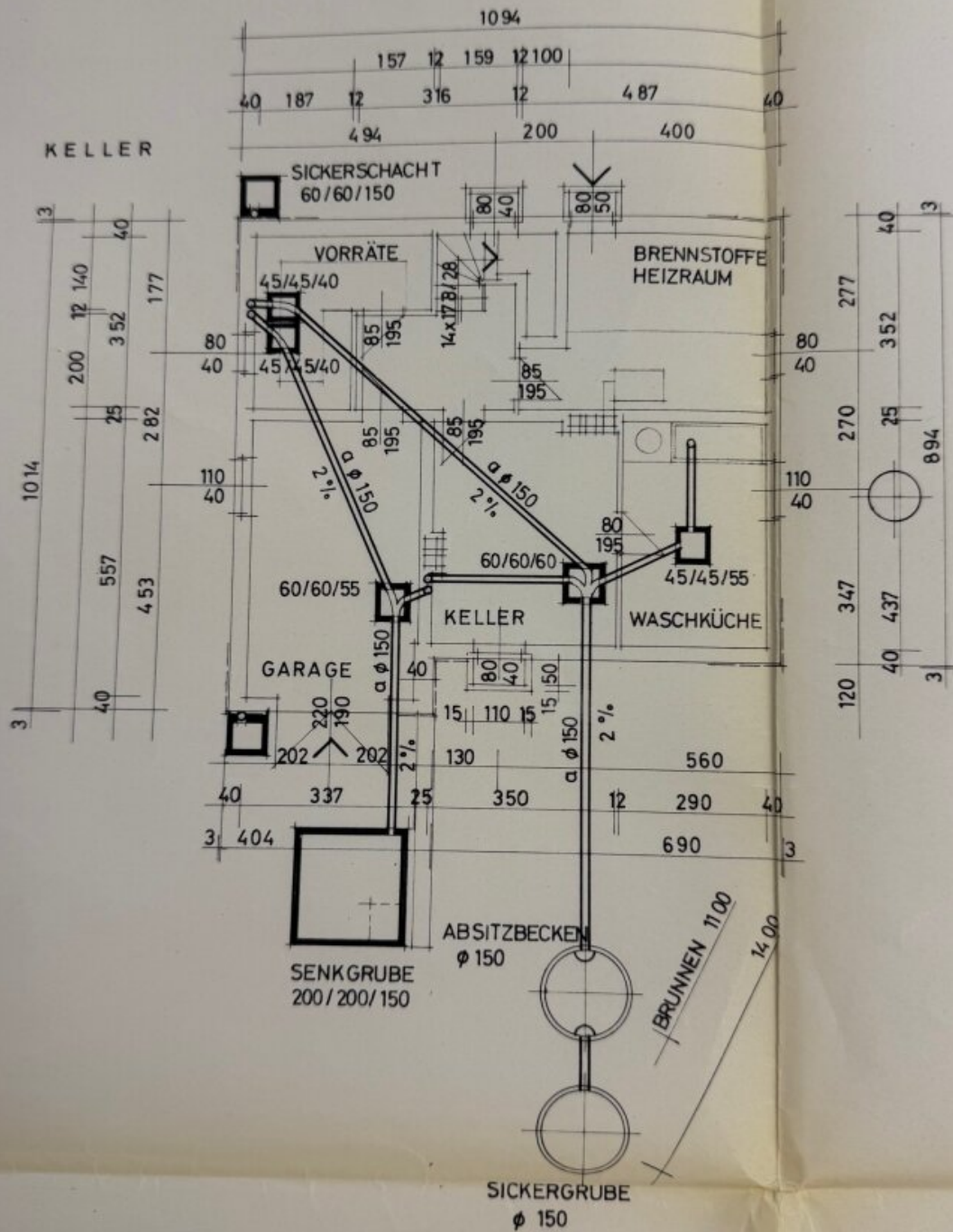
**Baube**

Äußere Ge  
Zustim

Siehe Abän  
Graz, a

DACH GESCHOSS





ERD

Handwritten notes or signatures at the bottom left corner.

**Baubezirksamt Graz**

Äußere Gestaltung überprüft und die  
Zustimmung erteilt

Siehe Abänderungsvertrag des B.B.A.  
Graz, am 21. Juli 1961 19

Der Leiter:

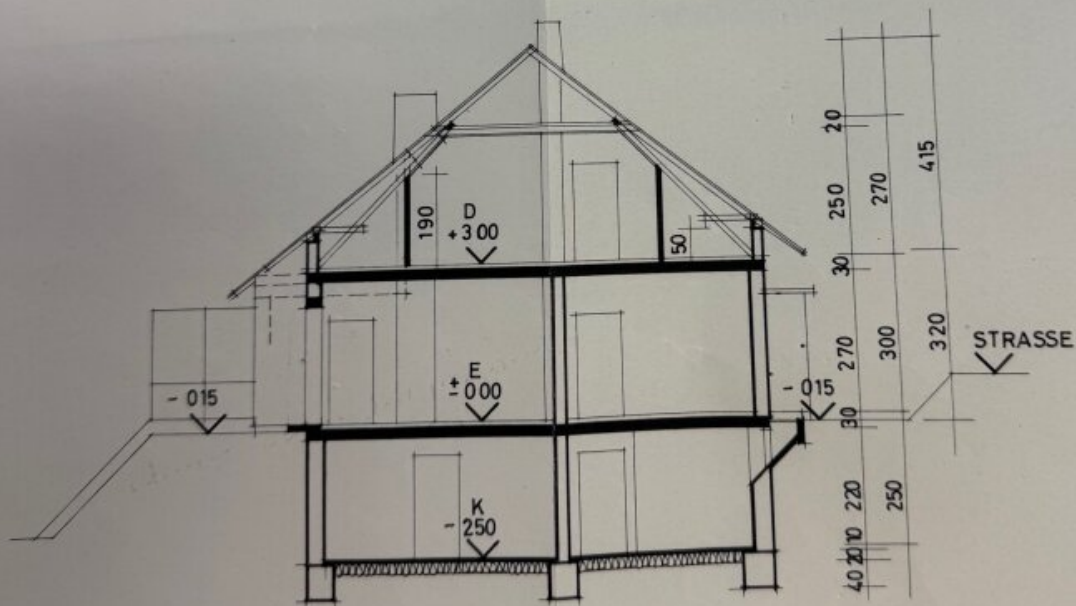
*Mandl*

**EINFAMILIENHAUS**

**GRAZ - UMGEBUNG  
HART-ST. PETER**

1/100

**AUSTAUSCHPLAN**



SCHNITT AA

LAGEPLAN

1/1000

## Objektbeschreibung

DAS Highlight ist hier das Grundstück mit seinen ca. 1.300m<sup>2</sup> Fläche selbst. Es ist kaum einsichtig, annähernd flach, westlich ausgerichtet und bietet damit ausreichend Platz für die Umsetzung ihrer persönlichen Wohnwünsche!

Mit der Widmung "WR 0,2-04" bietet es ein riesiges Gestaltungspotential für einen Neubau oder einen Ausbau des vorhandenen Altbestandes!

Das bereits bestehende Haus wurde ca. 1965 in Massivbauweise errichtet und ist inkl. Ölheizung, aller Leitungen und elektrischer Geräte funktionstüchtig. Je nach individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten ist hier eine Sanierung, ein Um- und/oder Ausbau bzw. ein kompletter Neubau möglich. Ein Pool mit 8x4m ist bereits vorhanden und könnte ebenfalls nach persönlichen Vorstellungen, auf einen modernen Stand gebracht werden.

Aktuell bietet das Haus eine Nutzfläche von ca. 130qm aufgeteilt auf ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Weiters verfügt es über einen Keller mit rund 80qm inkl. einer Garage. Die Böden sind teilweise mit Parkett belegt.

### Zusammenfassung:

- ca. 1.300 m<sup>2</sup> rechteckiges, annähernd flaches, sonniges, Grundstück mit Westausrichtung
- alle Anschlüsse bereits vorhanden, Pool mit 8x4m ausgehoben
- viel Privatsphäre und großzügige Gartenflächen
- attraktiver, länglicher Schnitt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- gefragte Ruhelage in Stadtnähe mit guter Anbindung nach Graz (Bushaltestelle ca. 150m entfernt)
- Altbestand mit ca. 130m<sup>2</sup>, Massivbauweise, Keller, Garage - großes Gestaltungspotential!

**Hinweis: Die im Anschluss an die original Bilder gezeigten Abbildungen sind KI generiert und visualisiert, um beispielhafte Nutzungsmöglichkeiten, Möblierungen oder Außenbereiche darzustellen. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und Inspiration. Die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort können davon abweichen. Diese Abbildungen wurden zudem weder mit Behörden noch mit Professionisten abgestimmt!**

**Bitte beachten Sie auch folgende Vorteile die Sie jetzt beim Erwerb einer Immobilie unter bestimmten Umständen nutzen können:**

***Gebührenbefreiung:***

*keine 1,1% Grundbucheintragungsgebühr\**

*keine 1,2% Pfandrechteintragungsgebühr\**

*\*bis zu einer Höhe von max. EUR 500.000,- des Kaufpreises. Gültig für Eigennutzer, welche die Immobilie erwerben um dort ihren Hauptwohnsitz für mind. 5 Jahre zu begründen.*

***Jungfamiendarlehen:***

*Aktuell bietet das Land Steiermark ein Jungfamiendarlehen bis zu max. EUR 10.000,- Nähere Informationen dazu finden Sie auf der Website des Landes Steiermark unter der Rubrik Wohnbau - Förderungen!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap