Ihr Rohdiamant in Wildon — 208 m², zwei Ebenen, unendlich Möglichkeiten!



Objektnummer: 2077/89

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augweg 7
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,93 m²
Nutzfläche:	361,92 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	97,69 m²
Kaufpreis:	299.000,00 €

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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









































































IMMOTAURUS
LIVING

Exklusive Immobilien aller Art &
maßgeschneiderte Living-Konzepte

IHR ANSPRECHPARTNER



Gregor
Andrekowitsch

head of operations

TELEFON / MOBIL
+43 660 44 93 969

E-MAIL
living@immotaurus.at

Kontakt speichern

IMMOTAURUS Living & Management GmbH

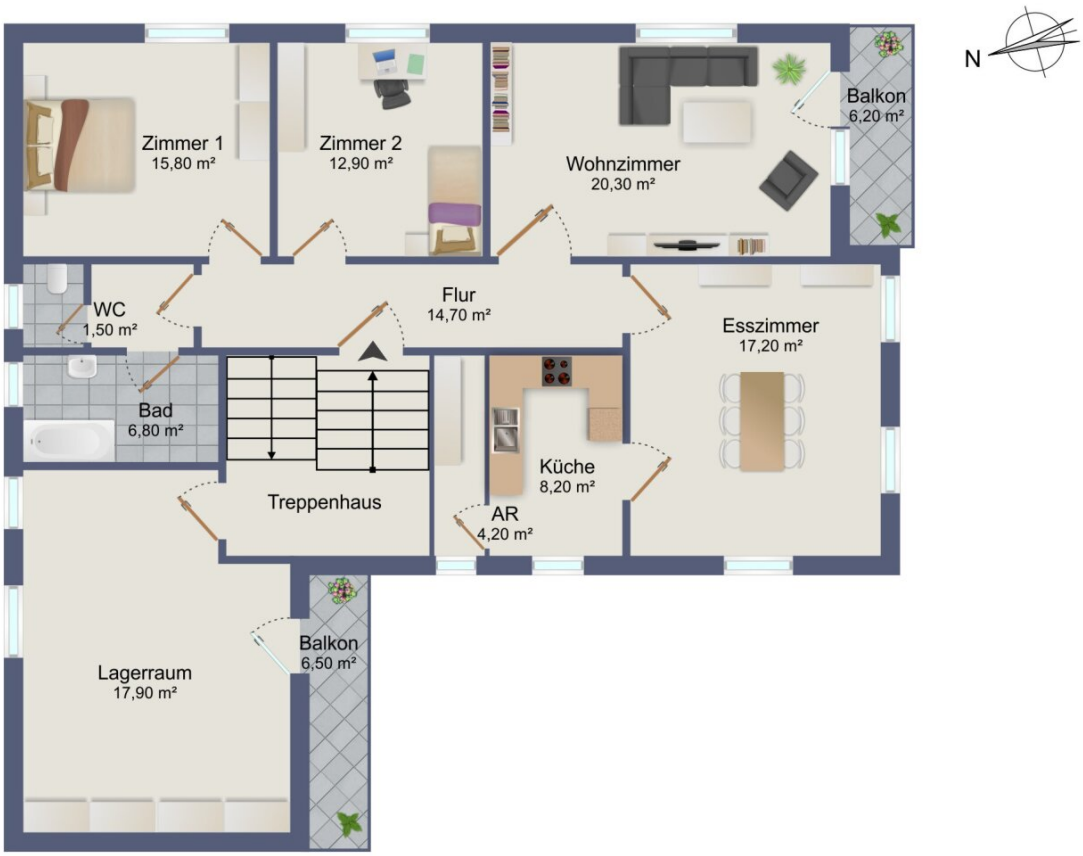
Hans-Sachs-Gasse 14/25 (4. Stock)
8010 Graz

www.immotaurus-living.at
living@immotaurus.at

Website
www.immotaurus-living.at

Instagram
@immotaurus_living


N
Zimmer 1
17,30 m²
Zimmer 2
12,90 m²
Wohnzimmer
19,70 m²
Terrasse
WC
1,40 m²
Flur
12,80 m²
Esszimmer
17,30 m²
Bad
6,80 m²
Küche
8,00 m²
HWR
5,50 m²
Eingangsbereich
3,00 m²
AR
4,10 m²
Garage
20,20 m²

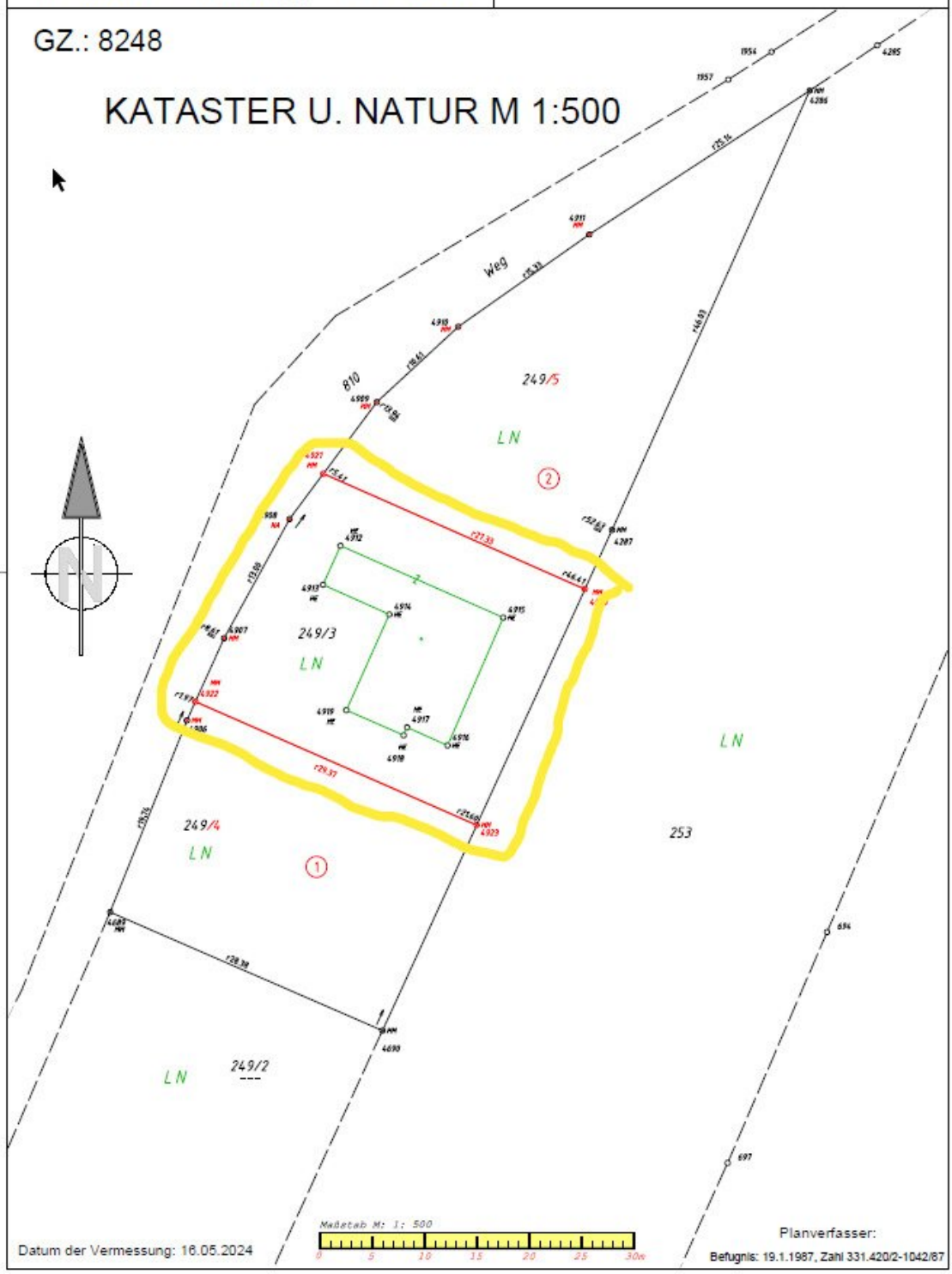

N
Zimmer 1
15,80 m²
Zimmer 2
12,90 m²
Wohnzimmer
20,30 m²
Balkon
6,20 m²
WC
1,50 m²
Flur
14,70 m²
Esszimmer
17,20 m²
Bad
6,80 m²
Küche
8,20 m²
Treppenhaus
AR
4,20 m²
Balkon
6,50 m²
Lagerraum
17,90 m²

VERMESSUNG HUBER ZT GmbH
Mariatroster Str. 243
8044 Graz-Mariatrost
T: 0316 464630 (0)
F: 0316 464630 (6)
office@dihuber.at
www.dihuber.at

KG.: 66427 Stocking
Ger.Bez.: Leibnitz

GZ.: 8248

KATASTER U. NATUR M 1:500



Datum der Vermessung: 16.05.2024

Planverfasser:
Befugnis: 19.1.1987, Zahl 331.420/2-1042/87

Objektbeschreibung

Ihr Rohdiamant in Wildon — 208 m², zwei Ebenen, unendlich Möglichkeiten

Manche Häuser erzählen schon beim ersten Betreten, was sie sein könnten. Dieses hier flüstert laut: "***Gestalte mich"***.

Bereits weitgehend entkernt, steht es bereit für eine Sanierung ganz nach Ihren Vorstellungen — ohne Kompromisse mit dem, was früher war.

Auf **zwei nahezu spiegelgleichen Ebenen mit je rund 104 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein Grundriss, der selten so geboten wird: **jede Ebene vollständig autark** mit vier Zimmern, eigener Küche, Bad und separatem WC.

Ob **Mehrgenerationenwohnen**, zwei **befreundete Paare** oder einfach **großzügiger Platz für eine Familie** — hier passt sich das Haus an Ihr Leben an, nicht umgekehrt.

Und wer Neubauten kennt, weiß: Räume wie diese findet man dort kaum noch. Großzügige Wohnzimmer um die 20 m², Esszimmer mit fast 18 m², Schlafzimmer die wirklich atmen lassen — das ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr.

Erdgeschoss — ca. 104 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer: 19,7 m² mit direktem Zugang zur Südterrasse und Garten
- Esszimmer: 17,3 m²
- Zimmer 1: 17,3 m²
- Zimmer 2: 12,9 m²
- Küche: 8,0 m² mit angrenzender Speis (4,1 m²)
- Badezimmer: 6,8 m² | WC: 1,4 m² (getrennt)
- Flur: 12,8 m²

- Wirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang

Obergeschoss — ca. 104 m² Wohnfläche

- Wohnzimmer: 20,3 m² mit Zugang zum Südbalkon (6,2 m²)
- Esszimmer: 17,2 m²
- Zimmer 1: 15,8 m²
- Zimmer 2: 12,9 m²
- Küche: 8,2 m² mit angrenzender Speis (4,2 m²)
- Badezimmer: 6,8 m² | WC: 1,5 m² (getrennt)
- Flur: 14,7 m²
- Lagerraum im Zwischenstockwerk: 17,9 m² mit eigenem Balkonzugang (6,5 m²)

Keller — ca. 98 m²

Vollunterkellert mit Technikbereich und großzügigem Mehrzweckraum — Werkstatt, Hobbyraum, Partyraum oder einfach großzügiger Stauraum. Die Möglichkeiten sind offen.

Außenbereiche & Garage

- Grundstück: 716 m²
- Südterrasse im Erdgeschoss mit direktem Gartenübergang

- Südbalkon im Obergeschoss: 6,2 m²
- Balkon Zwischenstockwerk: 6,5 m²
- Garage: 20,2 m² mit direktem Hauszugang, plus 2 Stellplätze vor der Garage

Lage

Ruhige Wohnlage in Wildon, mitten in der Südsteiermark. Supermarkt in ca. 675 m, Bahnhof in ca. 1 km, Schule und Kindergarten in ca. 1,2 km erreichbar. Der Autobahnanschluss liegt rund 3,8 km entfernt — Graz ist in ca. 20 Minuten da.

Objektdaten auf einen Blick

- Adresse: Augweg 7, 8410 Wildon
- Kaufpreis: 299.000 €
- Provision: 10.764,– € inkl. 20 % USt.
- Wohnfläche: ca. 208 m²
- Nutzfläche: ca. 362 m²
- Grundstück: 716 m²
- Zimmer: 8 | Bäder: 2 | WCs: 2
- Baujahr: 1980 | Bauweise: Massiv

- Heizung: Zentralheizung (Öl/Holz)
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- Verfügbarkeit: Ab sofort

Hinweis zu den Markierungen

Die in den Luftbildaufnahmen und Lageplänen rot markierten Einrahmungen des Grundstücks bzw. der Immobilie dienen ausschließlich der besseren Orientierung und Veranschaulichung der ungefähren Grundstücksgrenzen. Diese Darstellungen sind unverbindlich und ohne Gewähr — die tatsächlichen Grenzen können in der Realität abweichen.

Der offizielle Vermessungsplan mit dem rechtsverbindlichen Grenzverlauf ist den Objektunterlagen beigefügt und kann auf Anfrage eingesehen werden.

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.375m
Apotheke <1.800m

Kinder & Schulen
Schule <1.225m
Kindergarten <1.275m

Nahversorgung
Supermarkt <675m
Bäckerei <1.075m
Einkaufszentrum <9.975m

Sonstige
Bank <1.175m
Geldautomat <1.175m
Post <2.675m
Polizei <1.200m

Verkehr
Bus <275m
Autobahnanschluss <3.850m
Bahnhof <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap