# SONNIGES GRUNDSTÜCK IN GRAZ-ST. PETER MIT BESTANDSGEBÄUDE & ENTWICKLUNGSPOTENZIAL



**Objektnummer: 3274**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8042 Graz |
| **Baujahr:** | 1955 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 120,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 50,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 1,44 |
| **Kaufpreis:** | 700.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 185,32 € |
| **USt.:** | 18,53 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

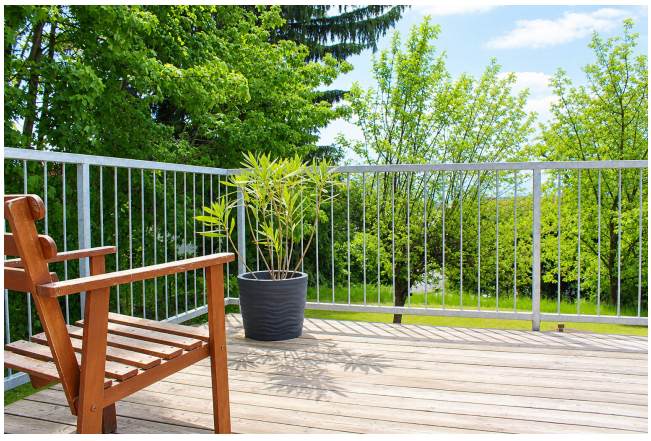


**Daniela Fallmann**

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

















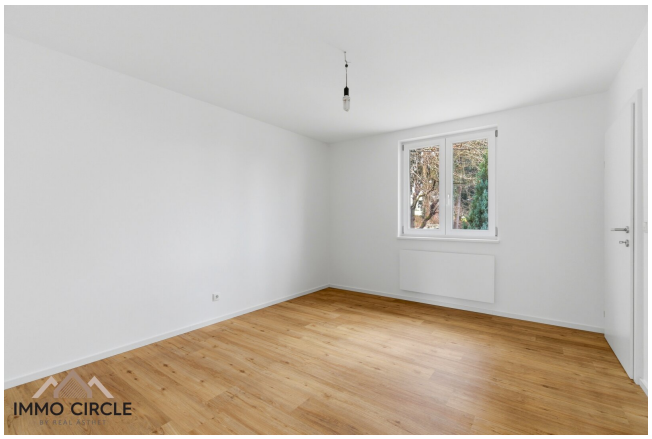

IMMO CIRCLE


IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET


IMMO CIRCLE

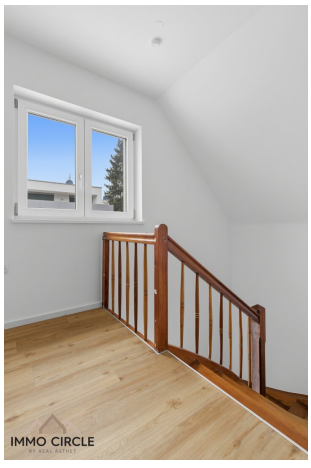

IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET


IMMO CIRCLE
BY REAL ÄSTHET


IMMO CIRCLE


IMMO CIRCLE


IMMO CIRCLE
BY REAL ASTHET


IMMO CIRCLE


IMMO CIRCLE

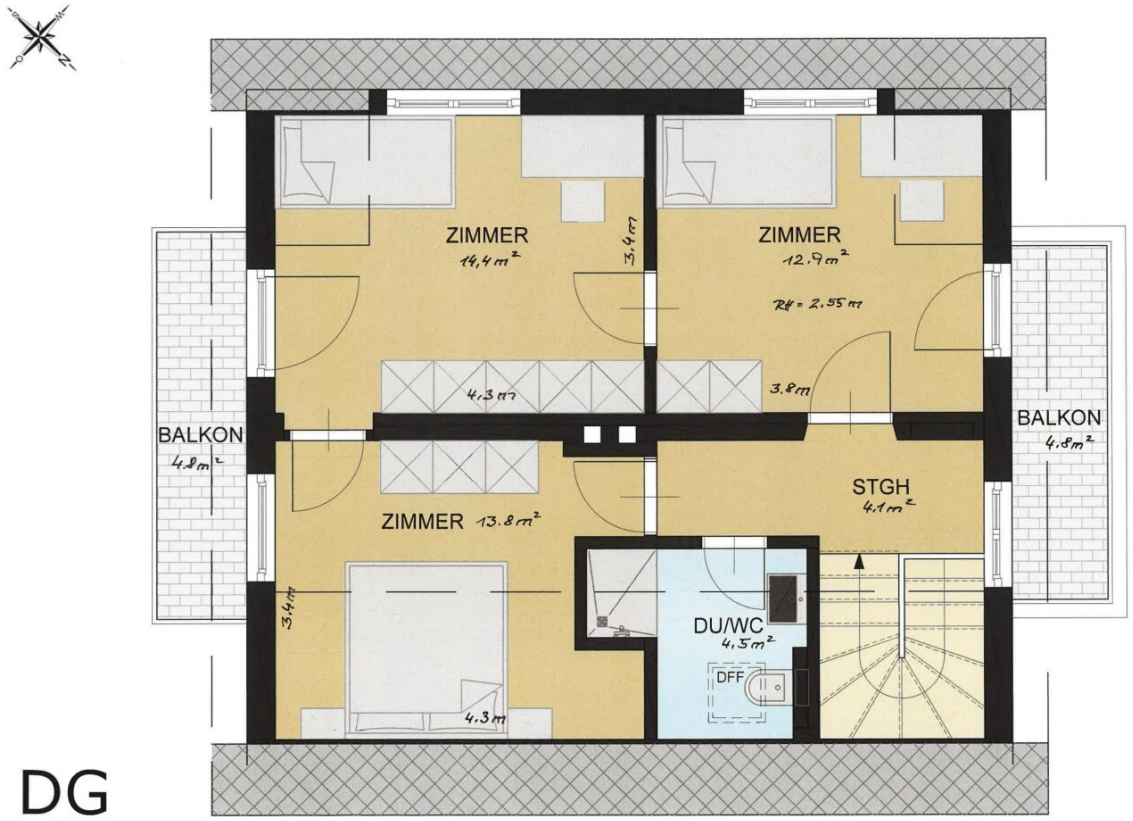







IMMO CIRCLE
BY REAL ASTHET


IMMO CIRCLE
BY REAL ASTHET


ZIMMER
14,4 m²
3.4 m
ZIMMER
12,9 m²
RH = 2,55 m
4,3 m
3.8 m
BALKON
4.8 m²
BALKON
4.8 m²
ZIMMER 13.8 m²
STGH
4,1 m²
3.4 m
DU/WC
4,5 m²
DFF
4,3 m

DG


TERRASSE
12m²
3.0 m
4.0 m
WOHNKÜCHE 29m²
R4 2.5m
3.4 m
8,5m
WF
4m²
FLUR 5m²
4.3m
ZIMMER 1
15m²
3.4m
WC
3.7m²
KELLERABGANG
ins DG
ZUGANG

EG

# Objektbeschreibung

## GRUNDSTÜCK MIT BESTANDSGEBÄUDE IN GRAZ-ST. PETER – WOHNEN MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

In **ruhiger und begehrter Wohnlage in Graz-St. Peter** befindet sich diese attraktive Liegenschaft, die **sofortiges Wohnen mit langfristigem Entwicklungspotenzial** verbindet. Das grüne und gewachsene Wohnumfeld bietet eine hohe Lebensqualität und macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer mit Zukunftsplänen besonders interessant.

Auf dem großzügigen **Grundstück mit ca. 1.371 m²** befindet sich ein **charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1955**, das **2020 renoviert** wurde und sich in einem **sehr gut bewohnbaren Zustand** präsentiert. Damit eignet sich die Immobilie ideal für den **sofortigen Einzug** und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, zukünftige Wohn- oder Entwicklungskonzepte in Ruhe zu planen.

## 1.371 M² GRUNDSTÜCK MIT VIELSEITIGEN MÖGLICHKEITEN

Besonders interessant ist das Potenzial des großzügigen Grundstücks. Ob **Erweiterung oder Adaptierung des bestehenden Wohnhauses** oder eine langfristige Neugestaltung der Liegenschaft – das Grundstück eröffnet unterschiedliche Perspektiven für die zukünftige Nutzung.

Konkrete Bebauungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sind dabei selbstverständlich unter Berücksichtigung der geltenden **Widmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie der erforderlichen behördlichen Genehmigungen** zu prüfen.

## ATTRAKTIVE WOHNLAGE IN GRAZ-ST. PETER

Die Kombination aus **ruhiger Lage, guter Besonnung, großzügigem Grundstück und gewachsenem Wohnumfeld** macht diese Liegenschaft besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die **Grazer Innenstadt** und weitere Stadtteile.

**Eine besondere Gelegenheit in Graz-St. Peter: sofort bewohnbares Haus auf ca. 1.371 m² Grundstück mit interessanten Perspektiven für die Zukunft.**

**REAL ÄSTHET Immobilien**

*Exklusive Immobilien mit Stil und Persönlichkeit.*

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap