

## **Charmantes, Sonniges Grundstück in ST. Peter mit gepflegtem Bestandsgebäude!**



**Objektnummer: 3274**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



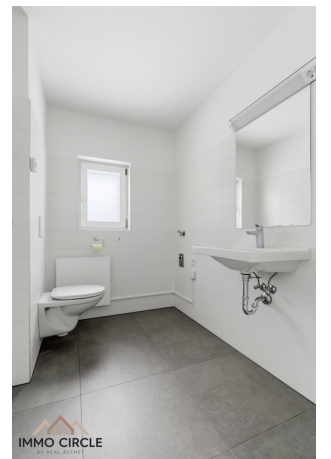
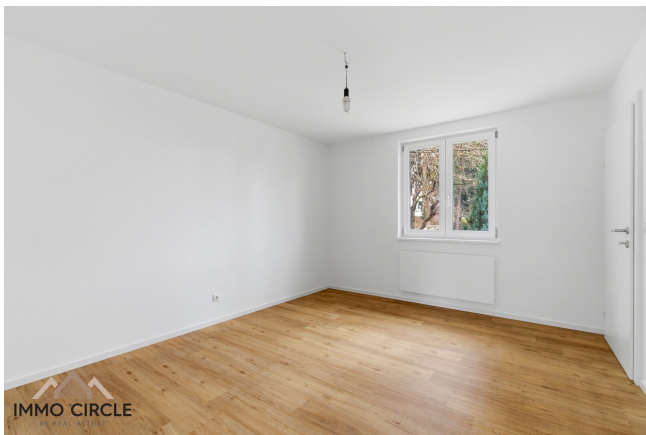
**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 660 7662289  
H +43 660 7662289











IMMO CIRCLE  
BY REAL ASTHET

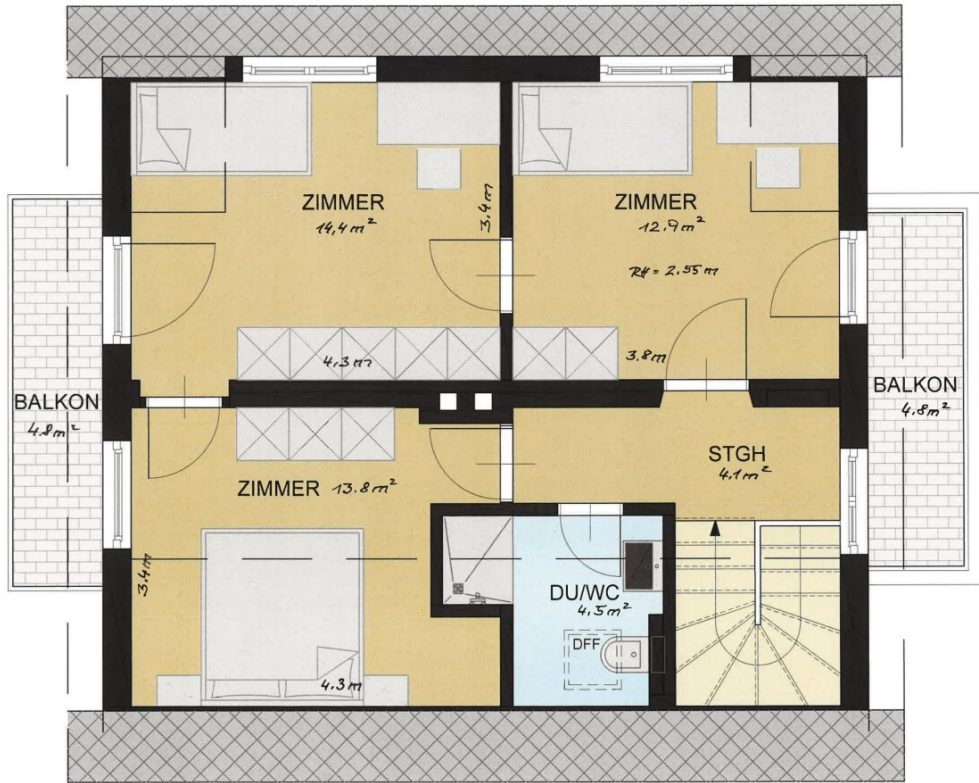


IMMO CIRCLE  
BY REAL ASTHET



IMMO CIRCLE  
BY REAL ASTHET





DG



EG

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Perspektive – Liegenschaft am Kitnerweg, Graz

In **ruhiger und begehrter Wohnlage im Grazer Bezirk St. Peter** befindet sich diese attraktive Liegenschaft, die **sofortiges Wohnen mit langfristigen Gestaltungsmöglichkeiten** vereint. Der Kitnerweg ist eine angenehme Wohnstraße, geprägt von Grün, Einfamilienhäusern und hoher Lebensqualität.

Auf dem Grundstück steht ein **charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1955**, das **2020 renoviert** wurde und sich heute in einem **sehr gut bewohnbaren Zustand** präsentiert. Das Gebäude eignet sich ideal für den **sofortigen Einzug**, als gemütliches Zuhause oder als Übergangslösung, während zukünftige Pläne reifen.

Gleichzeitig bietet das **Grundstück selbst besonderes Potenzial**: Ob **Erweiterung des bestehenden Hauses**, individuelle Anpassungen oder eine **langfristige Neugestaltung** – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, das Zuhause an die eigenen Bedürfnisse anzupassen und weiterzuentwickeln.

Die Kombination aus **ruhiger Lage, guter Besonnung, gewachsenem Wohnumfeld** und **sehr guter Infrastruktur** macht diese Liegenschaft sowohl für Familien als auch für Paare oder Eigennutzer mit Zukunftsplänen besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und die Grazer Innenstadt sind bequem erreichbar.

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 <3.500m

**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