Altbau Villa in Gratwein - Straßengel, sanierungsbedürftig



Objektnummer: 3278

Eine Immobilie von Immo Circle GesBR

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	1897
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	290,00 m²
Keller:	120,00 m²
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pascal Pototschnig

Immo Circle GesBR
Neubaugasse 107
8020 Graz

T +43 660 1030857
H +43 660 1030857

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



















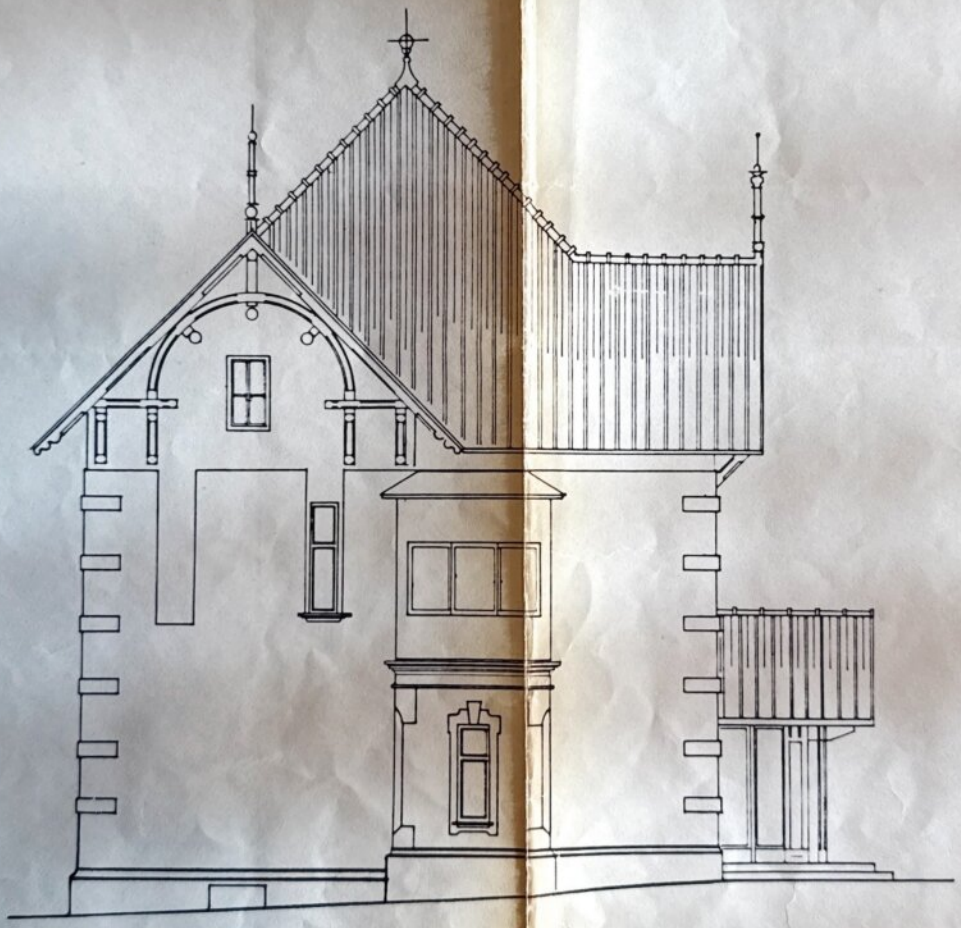




ANSICHT SÜD

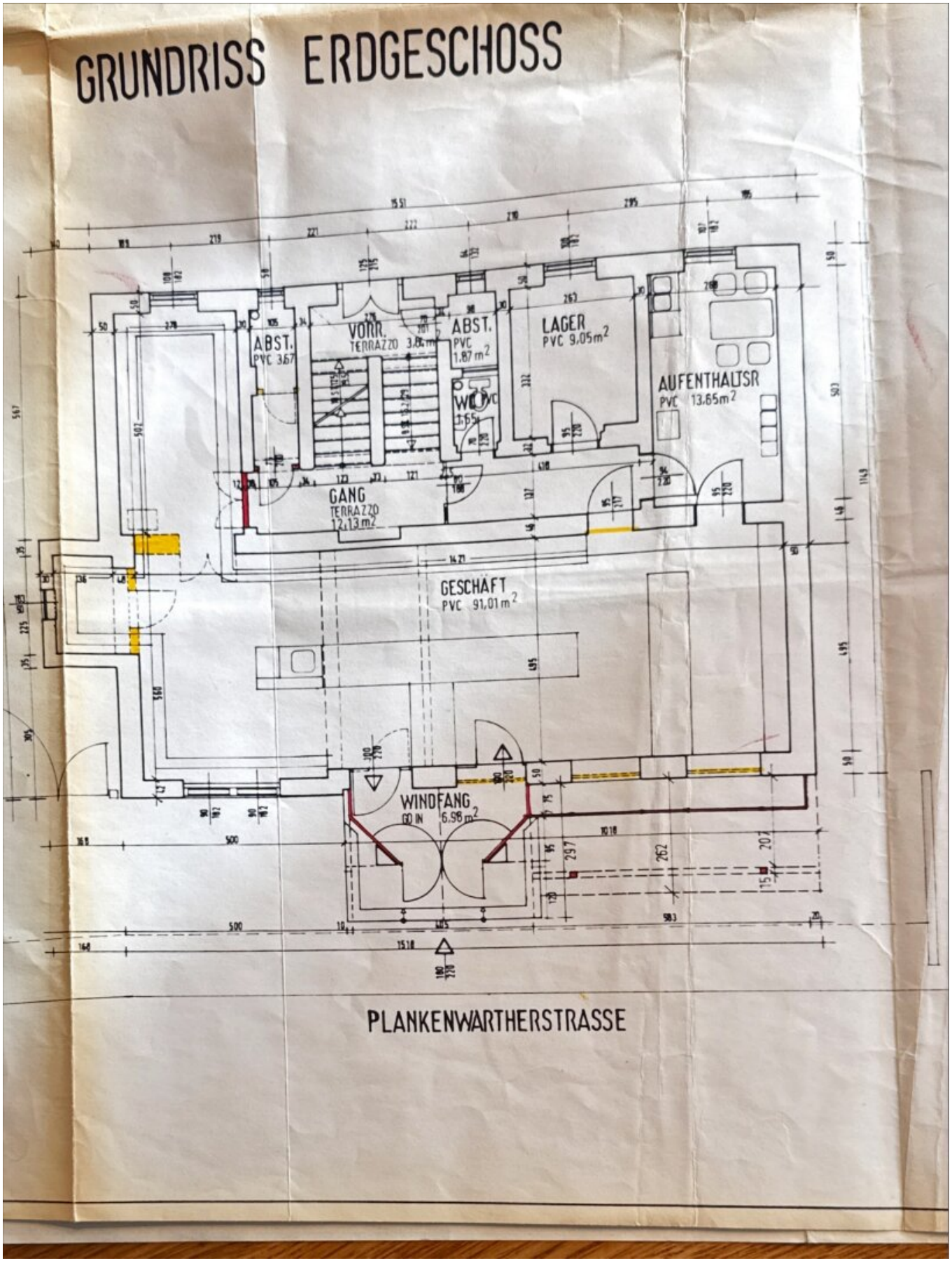


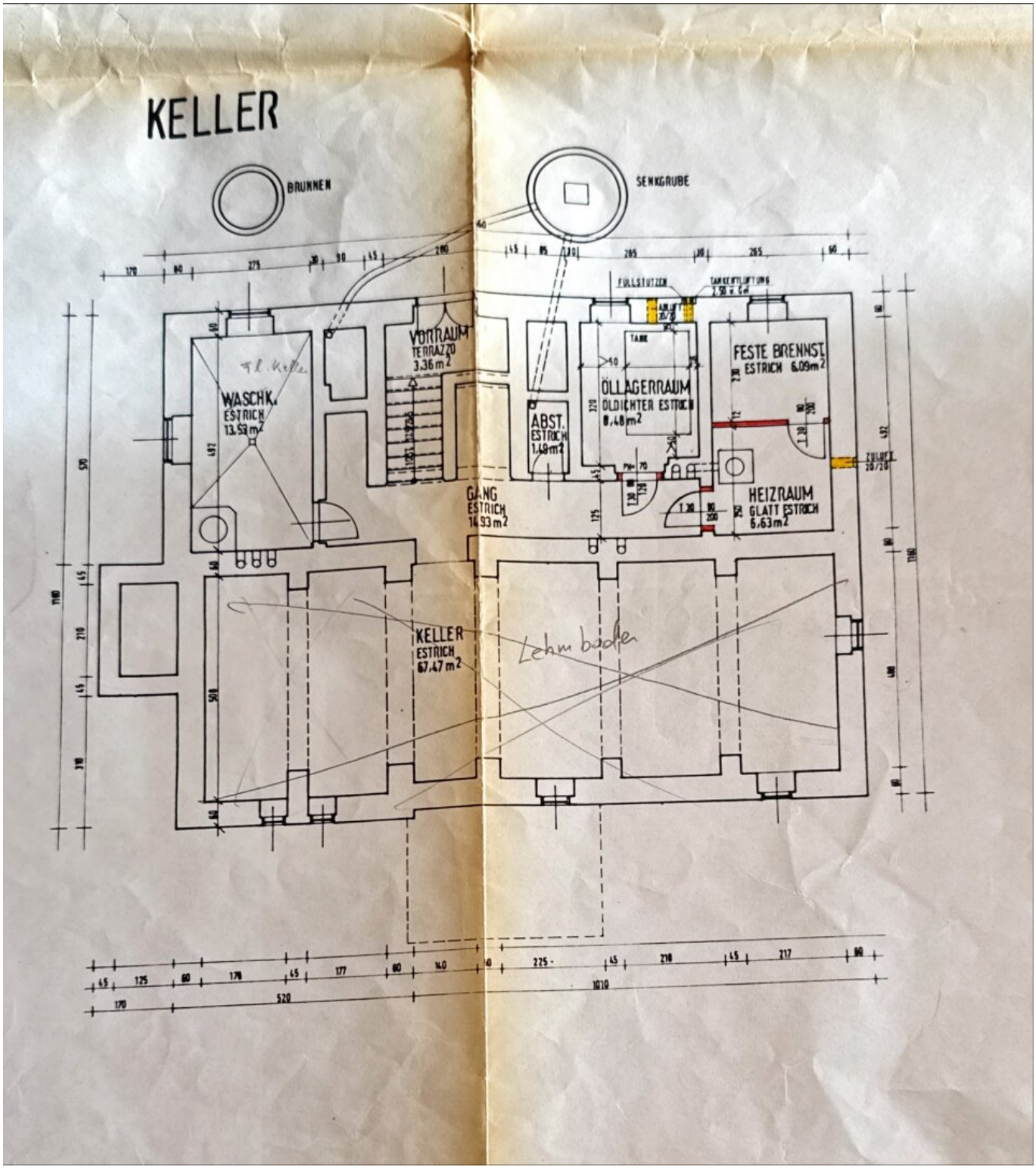
ANSICHT WEST



PL
ST

GRUNDRISS ERDGESCHOSS




KELLER
BRUNNEN
SENKGRUBE
VORRAUM
TERRAZZO
3,36 m²
WASCHK.
ESTRICH
13,52 m²
GANG
ESTRICH
14,93 m²
ABST.
ESTRICH
1,49 m²
ÖLLAGERRAUM
ÖLDICHTER ESTRICH
8,48 m²
FESTE BRENNST.
ESTRICH 6,09 m²
HEIZRAUM
GLATT ESTRICH
6,63 m²
KELLER
ESTRICH
67,47 m²
Lehmboden
FÜLLSTUTZEN
TANK

Objektbeschreibung

Villa

Willkommen in Ihrem **zukünftigen Zuhause, Büro oder Ihrer neuen Ordination.** Diese beeindruckende **Jugendstil-Villa** überzeugt durch ihren historischen Charme, großzügige Raumstrukturen und ein enormes **Entwicklungspotenzial**.

Auf einer Wohnfläche von rund **290 m²**, ergänzt durch einen **Vollkeller**, eröffnet sich Ihnen eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein architektonisches Juwel ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Großzügige Raumhöhen, stilvolle Doppelflügeltüren sowie teilweise erhaltene Kastenfenster unterstreichen den einzigartigen Charakter des Hauses und bilden die perfekte Grundlage für ein repräsentatives Wohnhaus, ein modernes Büro oder eine anspruchsvolle Praxis.

Grundstück

Das bestehende Grundstück umfasst **1.529 m²**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende unbebaute Nachbargrundstück mit **1.588 m²** – oder einen Teil davon – zu erwerben. Dadurch eröffnet sich weiteres Potenzial für Gartenflächen, Erweiterungen oder zukünftige Nutzungskonzepte.

Fazit

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine wunderschöne, renovierungsbedürftige Jugendstil-Villa in einer der **sonnigsten und begehrtesten Regionen** der Steiermark zu erwerben. Gestalten Sie Ihre individuellen Wohn- oder Arbeitsräume und schaffen Sie ein Umfeld, das Ihren persönlichen Stil und Ihre Bedürfnisse perfekt widerspiegelt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie inspirieren. Der erste Schritt zu Ihrer neuen Lebensqualität in Gratwein-Straßengel beginnt hier.

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.

Dieses Exposé kann Bilder enthalten, die digital oder mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet bzw. visualisiert wurden. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap