

**+++ Jugendstilvilla in Gratwein-Straßengel,  
sanierungsbedürftig +++**



**Objektnummer: 3278**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Gratwein-Straßengel
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m²
<b>Keller:</b>	120,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	680.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.480,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **GF Heidi Stelzer**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

T +43 664 73042103  
H +43 664 73042103

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



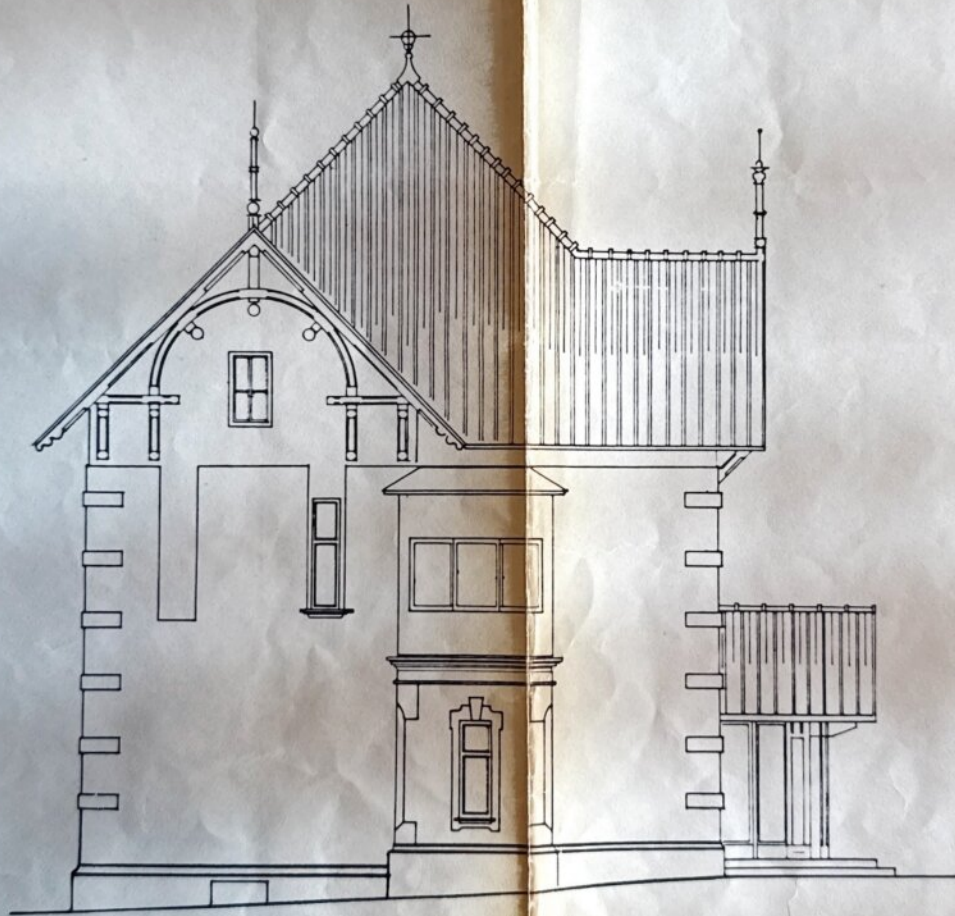




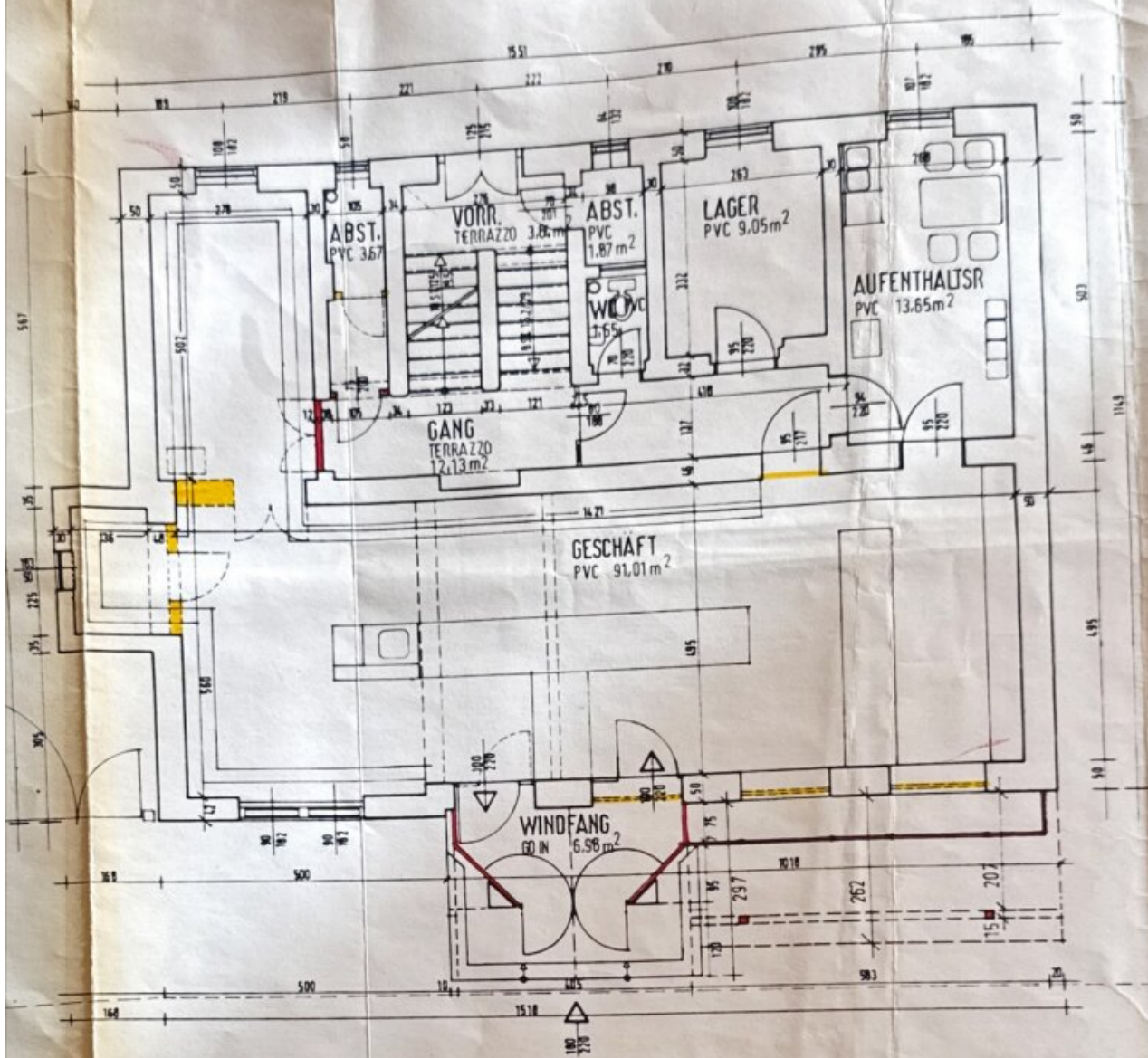
ANSICHT SÜD



# ANSICHT WEST

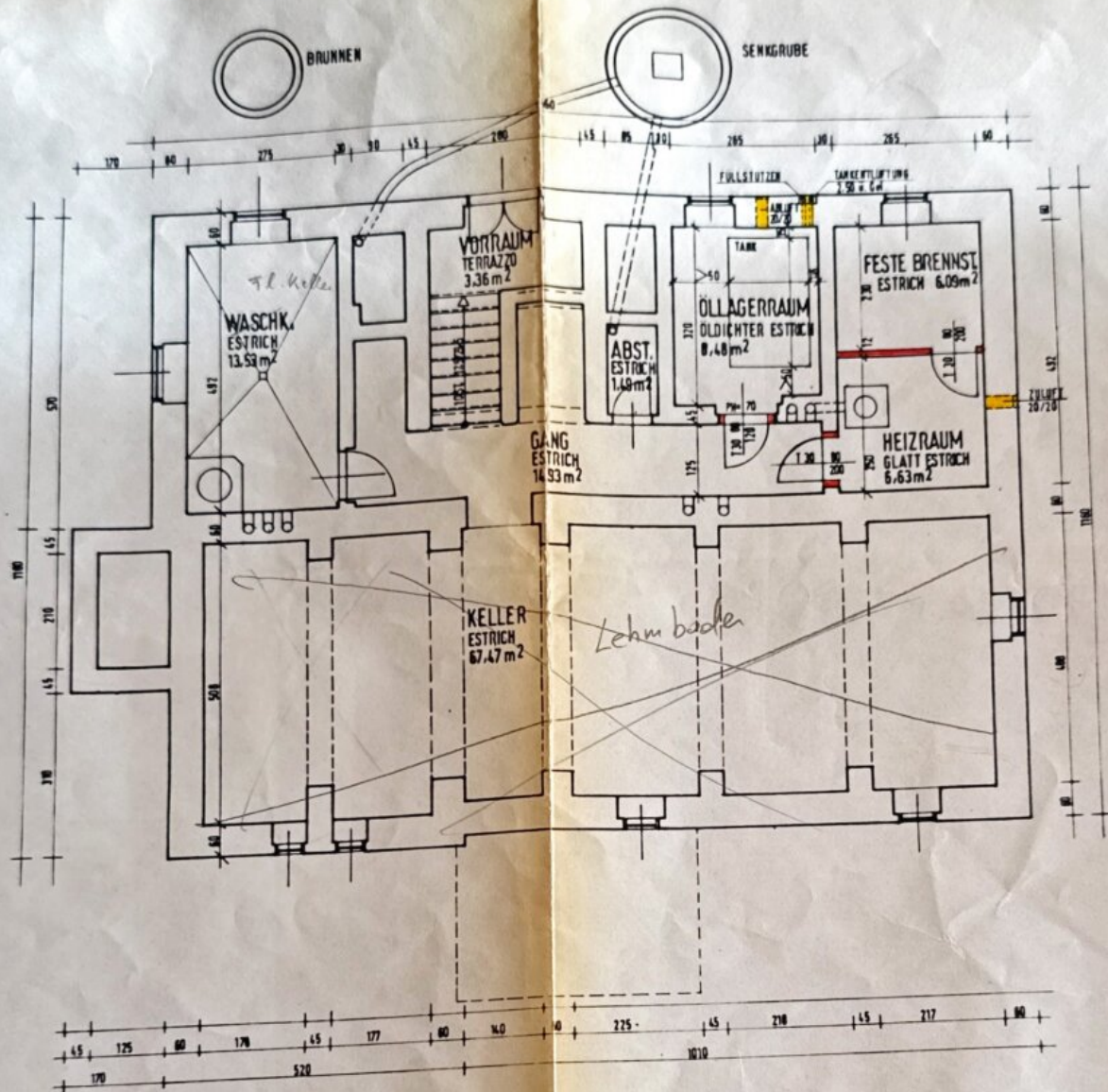


# GRUNDRISS ERDGESCHOSS



PLANKENWARTHERSTRASSE

# KELLER



# 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das angrenzende unbebaute Nachbargrundstück mit **1.588 m<sup>2</sup>** – 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.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <7.500m

#### **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