

Graz-Puntigam/Grundstück mit 2 Bauparzellen und altem Objektbestand



Objektnummer: 961/35913

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	183,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 181,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

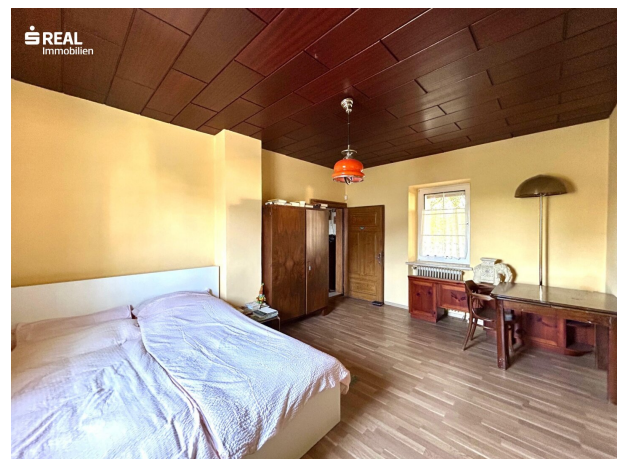
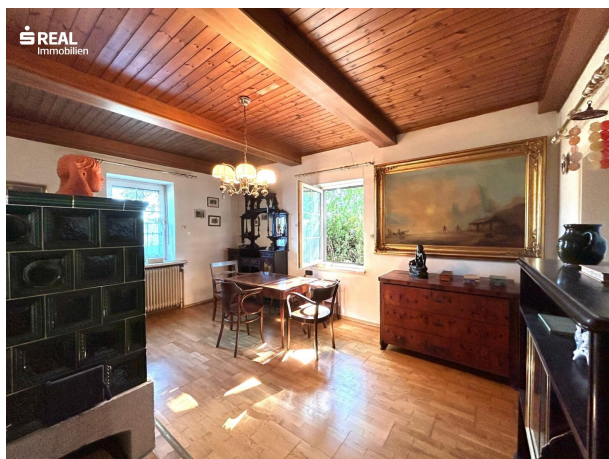
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

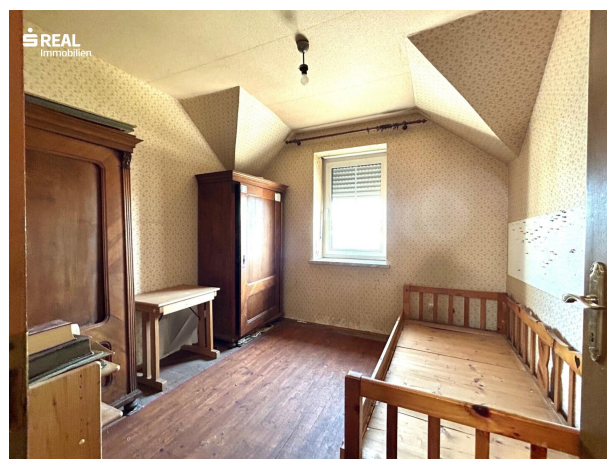
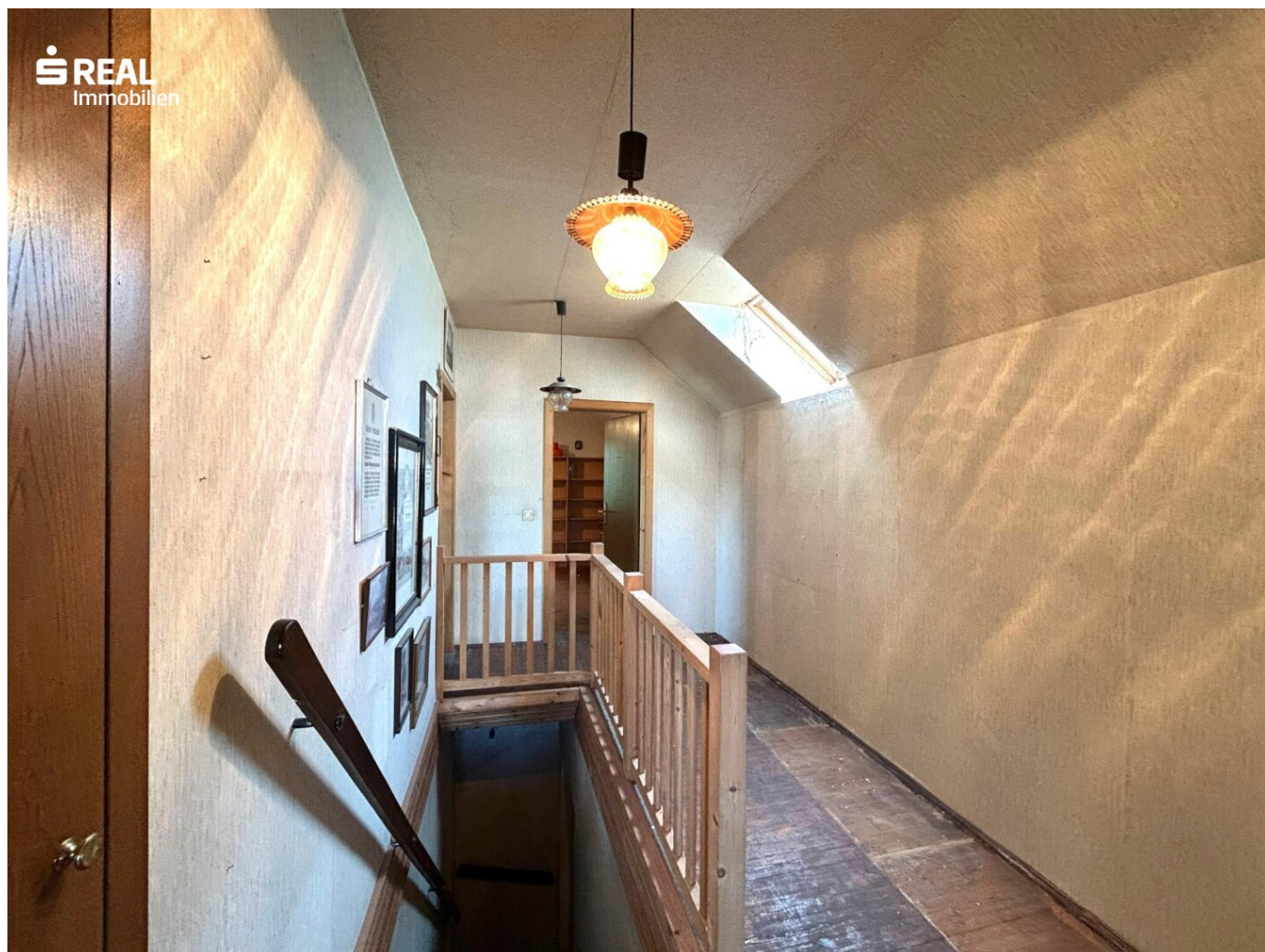
T +43 5 0100 - 26410
H +43 664 8184132

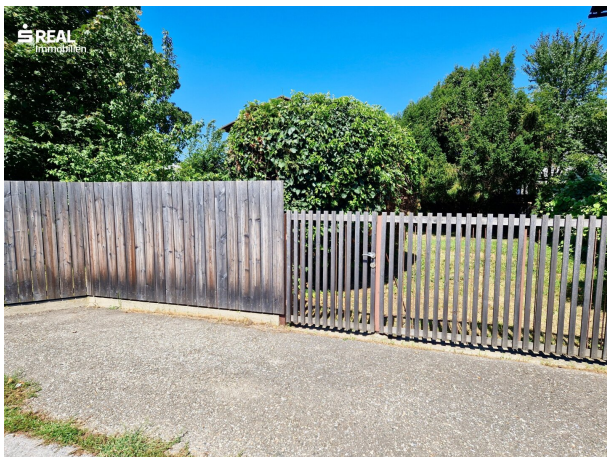
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

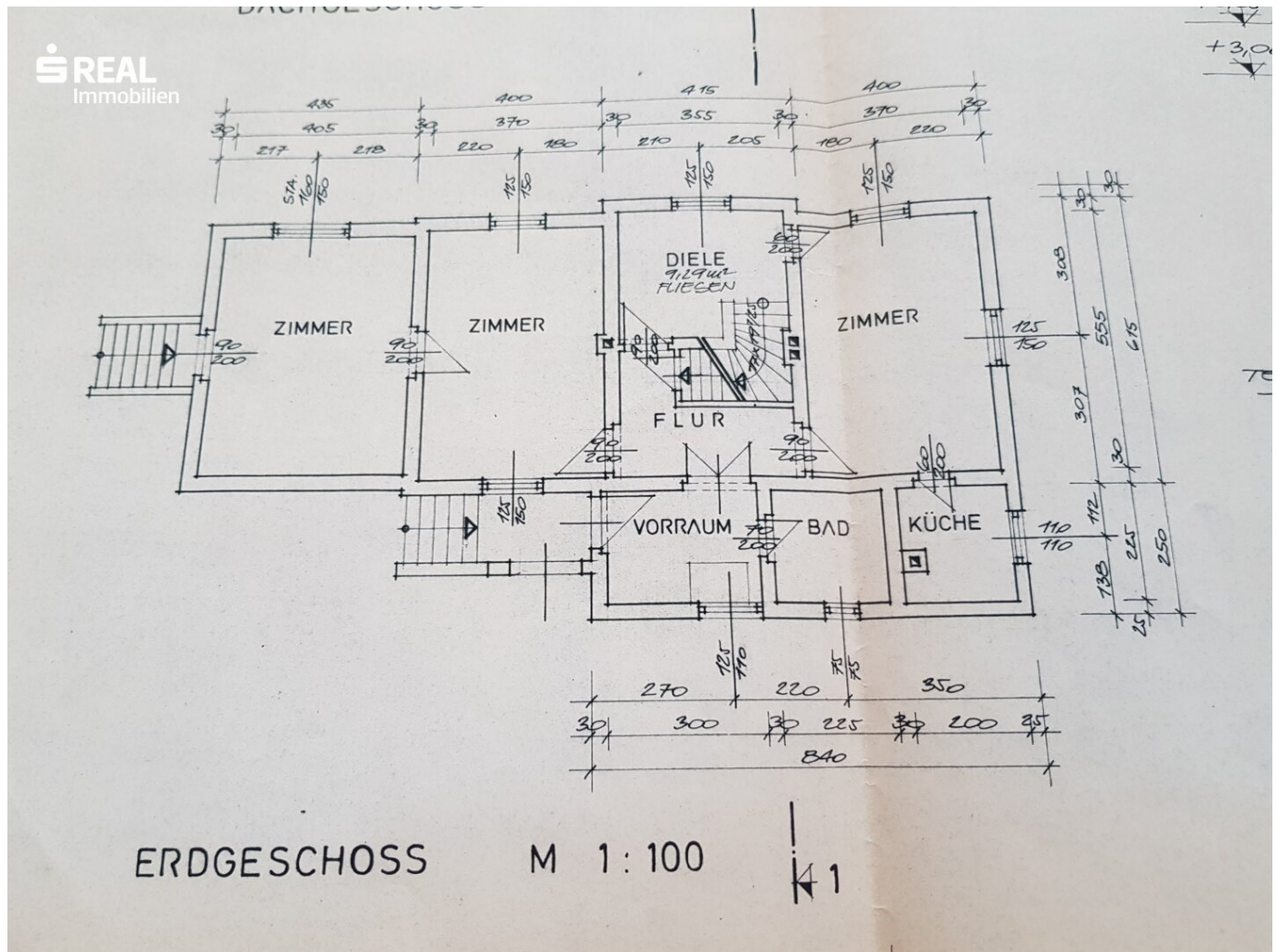


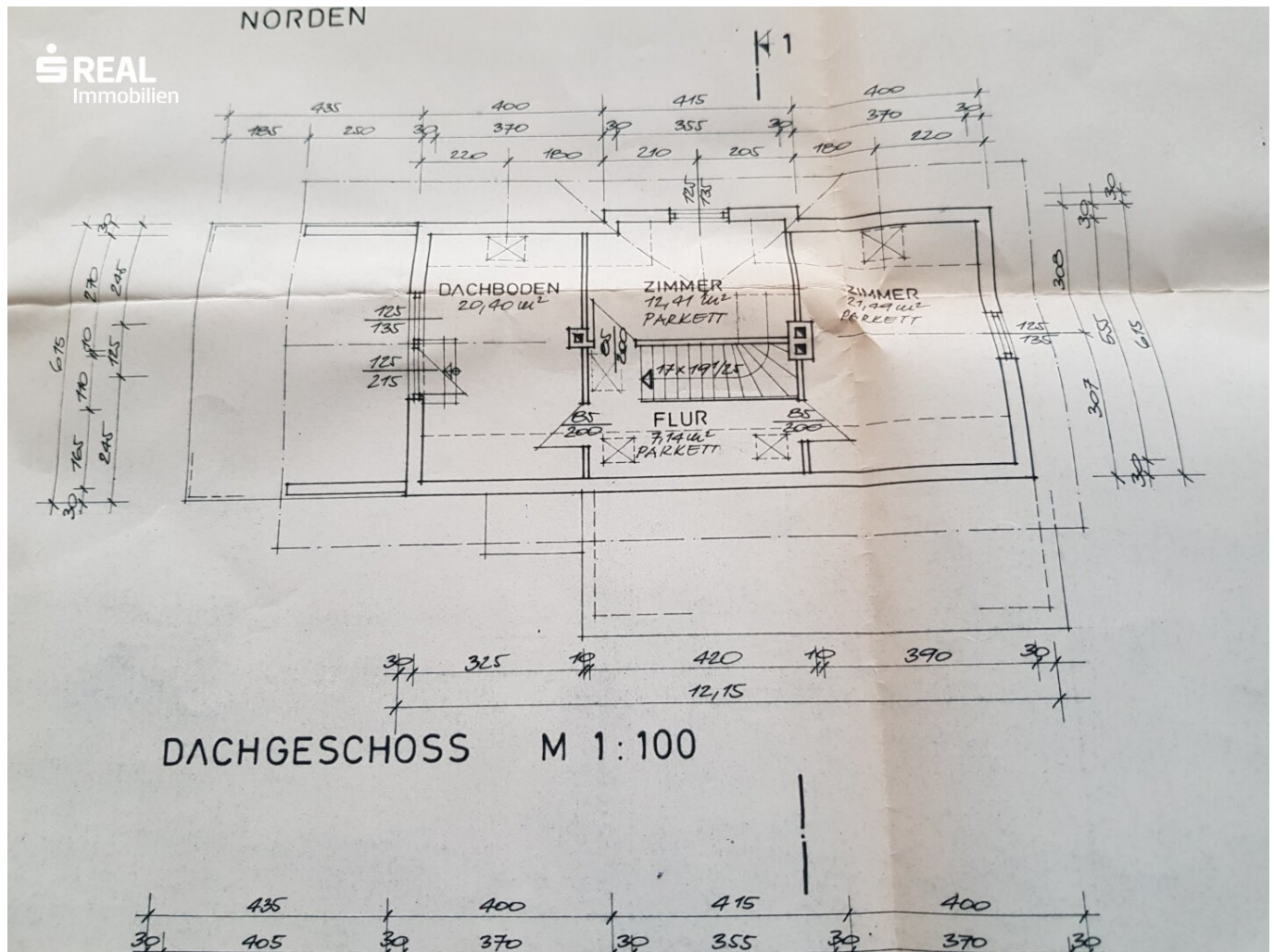












Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in einer **verkehrsberuhigten Wohngegend**, an einer 30er Zone, mit guter Infrastruktur, ideal angebunden an den öffentlichen Verkehr bzw. zur Autobahn (Auffahrt Graz-Flughafen) sowie nahe dem Shopping Center Seiersberg.

Das **ebene und ausgewogene Grundstück** hat eine **Fläche von 871m²**, besteht aus **zwei Parzellen** (2 Grundstücksnummern)

und ist **südseitig ausgerichtet**.

Der Garten ist gepflegt, hat ausreichend Rasenfläche und einen schönen **alten Baumbestand**. Ein **Gartenzaun** wurde 2022 errichtet.

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadt Graz liegt das Grundstück im Bauland mit der Widmung „**WA – Wohnen Allgemein**“ sowie einer ausgewiesenen **Bebauungsdichte von 0,3-0,6**.

Das Gebäude liegt zur Gänze auf der westseitigen Parzelle, somit ist eine Teilung jederzeit möglich.

Aufgrund der hohen Bebauungsdichte bestehen noch Reserven für eine zukünftige Erweiterung.

Der Baugrund ist voll erschlossen (**Strom, Kanal**, Wasser), zum **Ortswasseranschluss** der Stadt Graz gibt es einen **Brunnen inkl. Pumpe**.

Das Haus wurde **1906** in Ziegelmassivbauweise erbaut und vor ca. 40 Jahren im Dachgeschoss erweitert (Anhebung des Dachstuhls).

Es hat eine Nutzfläche von insgesamt **ca. 183 m²** und ist zum Großteil unterkellert.

Aufgrund des derzeitigen Bauzustandes ist das Haus stark sanierungsbedürftig!

Aufteilung wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 122 m² mit Kachelofen

Obergeschoss: ca. 61 m² mit teilüberdachter Terrasse

Kellergeschoss: 3 Räume, Öl-Zentralheizung (2010) inkl. Warmwasser-Boiler, 3000-Liter-Öltank.

Der südliche mittlere Kellerraum wurde mit einer Horizontal-Feuchtigkeitssperre versehen, um das Ziegelmauerwerk im darüber liegenden Erdgeschoss gegen aufsteigende Mauerfeuchte zu isolieren.

Das Haus verfügt über eine Alarmanlage mit Bewegungsmelder.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.000m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.