

Charmantes Mehrfamilienhaus in Hart bei Graz, nahe Waltendorf und Berlinerring



Objektnummer: 6762/306

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Hart bei Graz
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	95,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 303,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Axel Pernitsch

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz









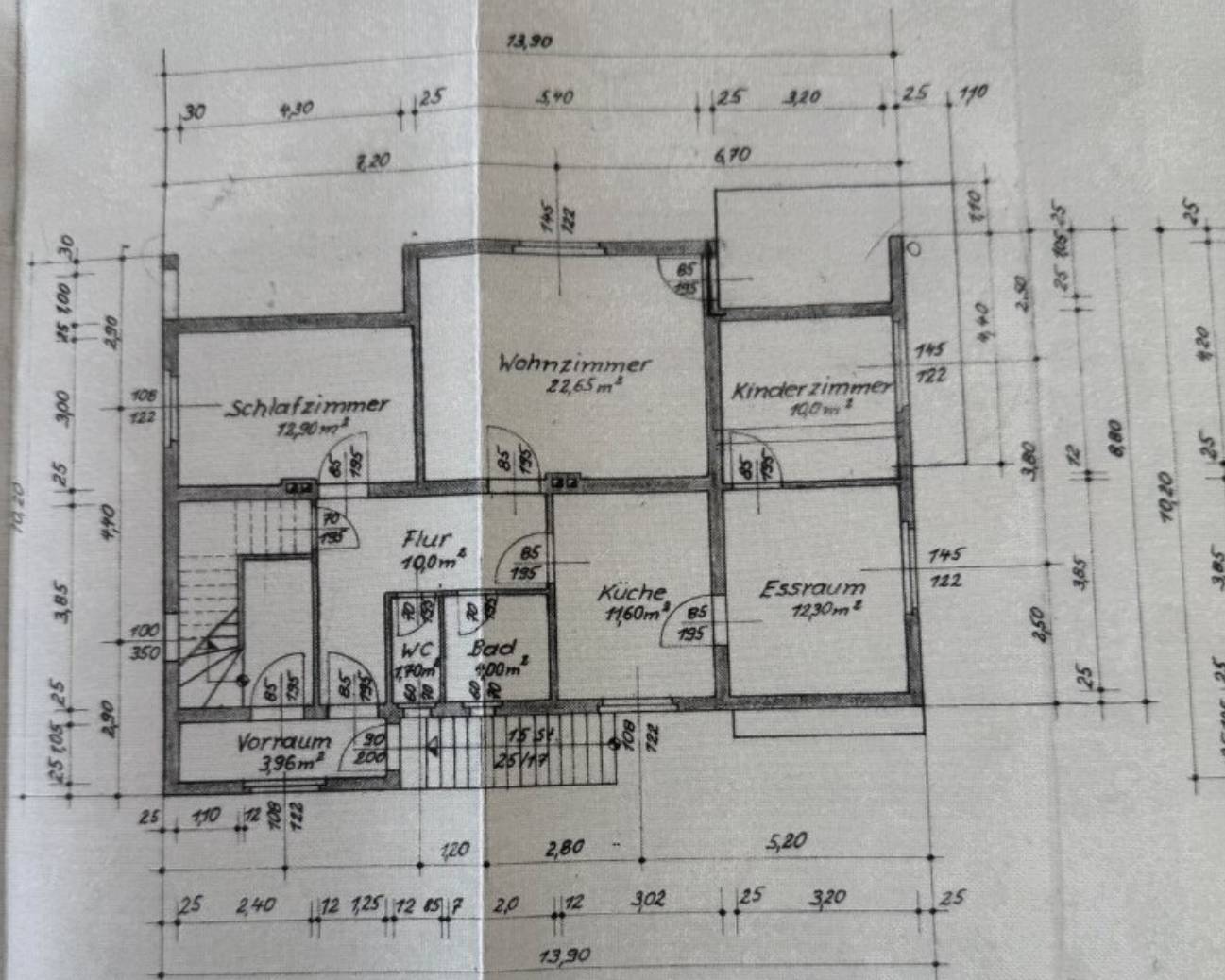






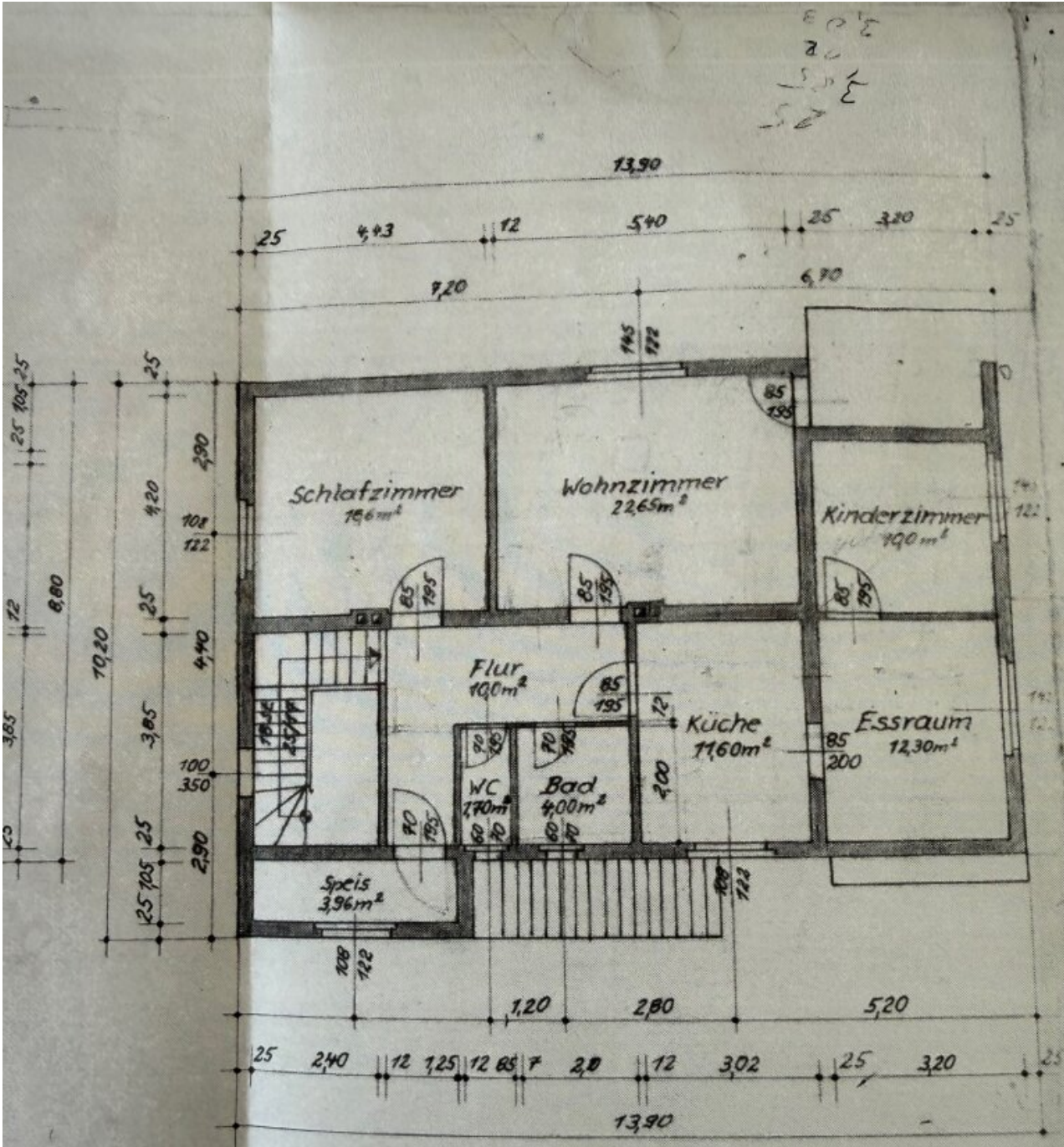




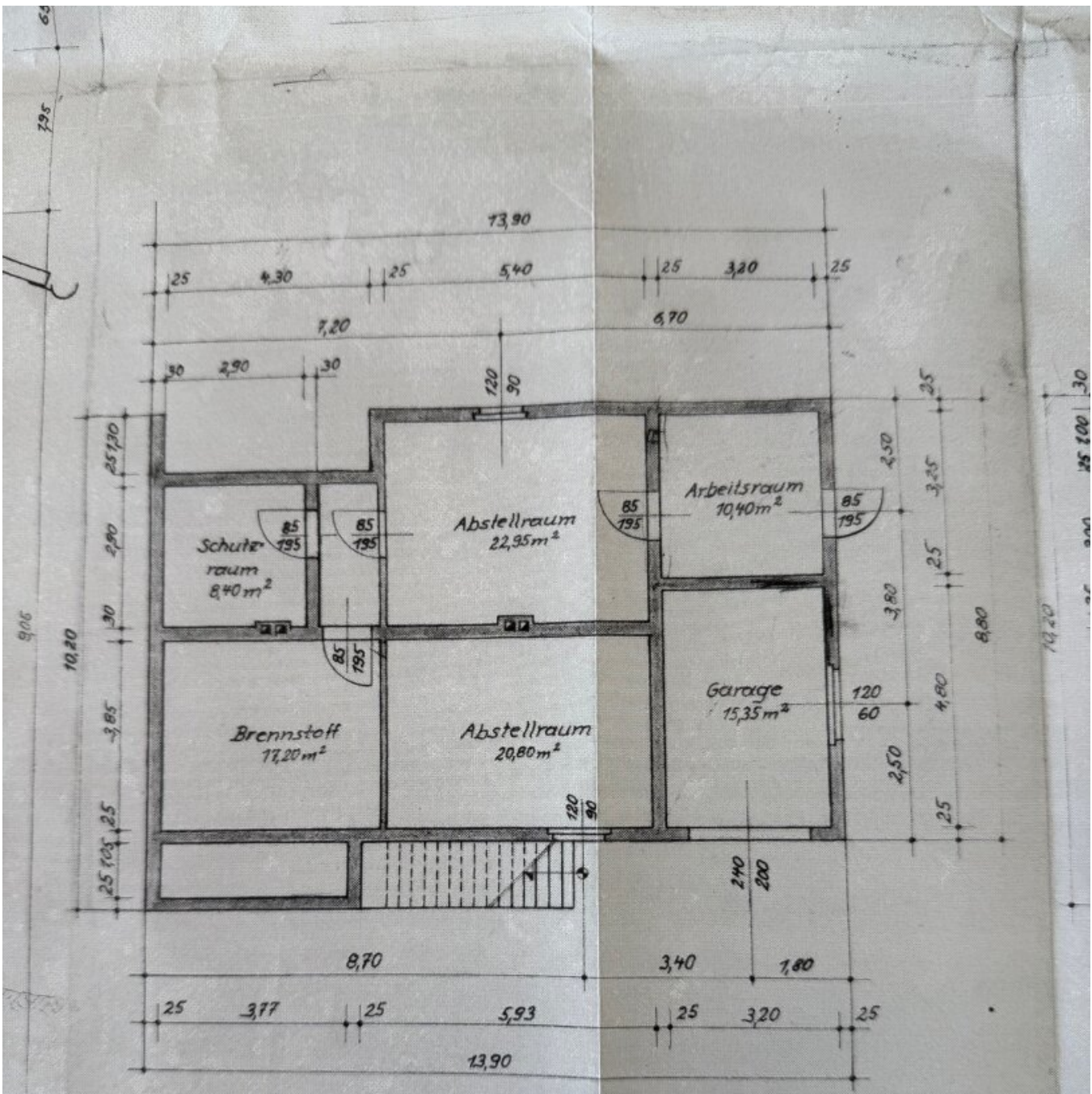


Erdgeschoss

2



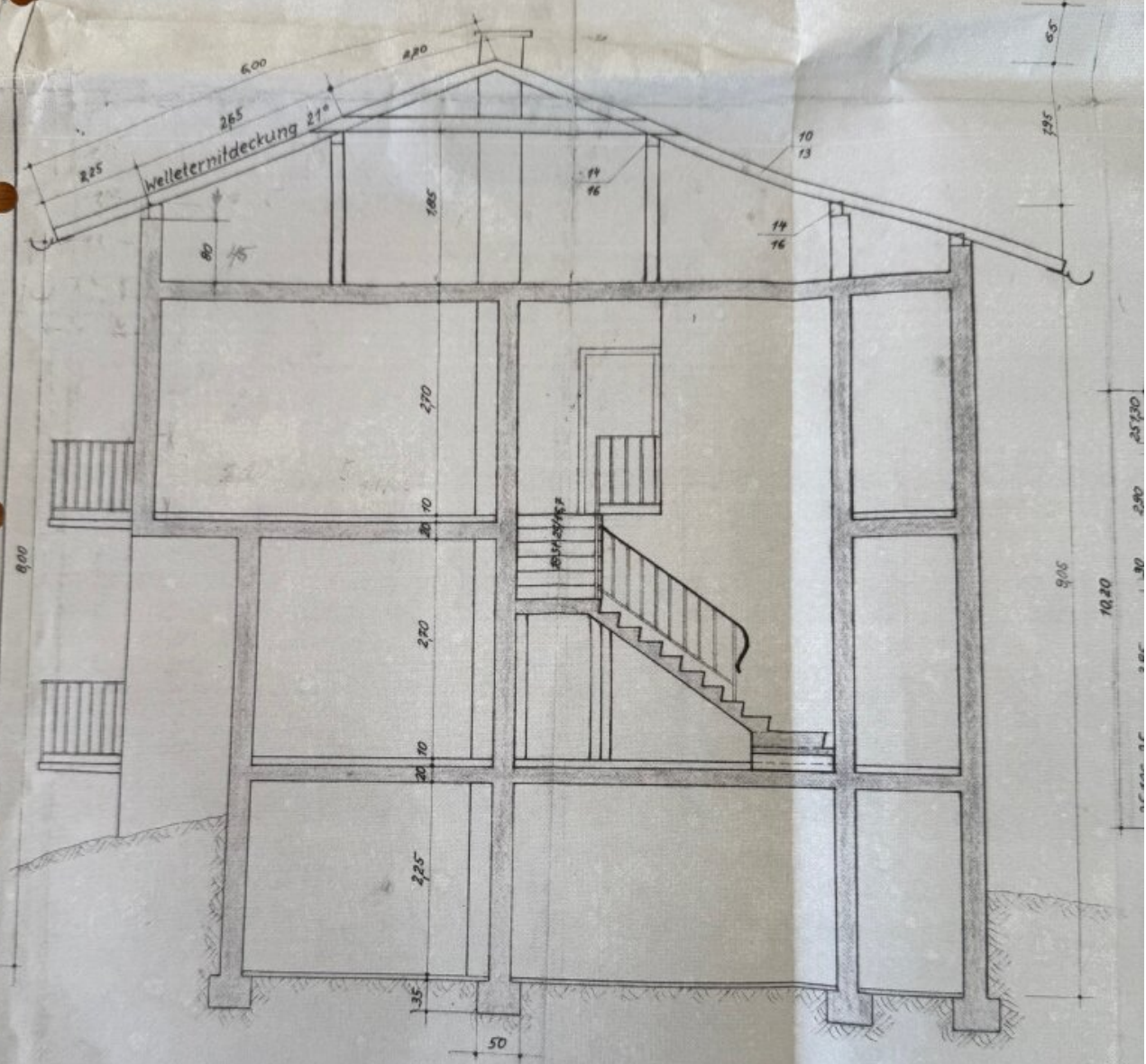
1. Obergeschoss



26. 4. 72

Kellergeschoss

Ostansicht



Schnitt AB 1/50

Objektbeschreibung

Dieses solide Haus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von ca. 180m², verteilt auf zwei getrennte Wohneinheiten. Dort finden Sie jeweils 4 Zimmer, eine Küche, ein Bad mit Fenster, und ein WC.

Der gepflegte Keller mit ca. 95m² dient aktuell als Lager und Technikbereich. Weil hier auch Tageslicht gegeben ist könnte man dort noch weiteren Wohn- oder Büroraum schaffen. Zudem ist ein Brunnen im Garten vorhanden.

Auch eine Teilung des Grundstückes mit seinen ca. 1.104m² ist hier denkbar! Die Widmung lautet: "WR 0,2-0,4"

Damit lassen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten umsetzen. Ob Mehrfamilienhaus, eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen oder einfach als großzügiges Familiendomizil, hier ist Vieles möglich!

Für Fahrzeuge gibt es drei Garagenplätze sowie zwei zusätzliche Stellplätze im Freien. Die Böden sind mit Fliesen-, Laminat- und Parkett ausgestattet. Aktuell wird die Zentralheizung mit Öl betrieben. Eine Umstellung auf alternative Heizsysteme sollte technisch kein Problem darstellen.

Genießen Sie die Sonne und die frische Luft in Ihrem eigenen Garten oder auf einem der zwei Balkone, die einen schönen Fernblick in die grüne Umgebung bieten. Ob Frühstück im Freien oder entspannte Abende mit Familie und Freunden – hier finden Sie den perfekten Rückzugsort.

Zusammenfassung:

- ca. 180m² Nutzfläche als getrennte Einheiten zu je ca. 90m² für Wohnen, aber auch Arbeiten nutzbar
- zusätzlich ca. 95m² Keller mit Ausbaupotential
- teilbares Grundstück mit ca. 1.104m², Widmung "WR 0,2-0,4"
- 8 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder, 2 WC
- 2 Garagen mit gesamt 3 Pkw Plätzen und zusätzlich 2 Stellplätze im Freien

- aktuell Öl Zentralheizung, Umrüstung auf alternative Heizformen möglich
- Attraktive Stadtrandlage in grüner Umgebung mit guter Öffi-Anbindung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap