

## Sehr interessante Liegenschaft unweit westlich von Graz



Straßenansicht

**Objektnummer: 8164/2609**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8112 Gratwein                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1960                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 262,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 369,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 11                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                       |
| <b>WC:</b>                           | 3                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 84,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 88,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,88                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 380.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 100,00 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

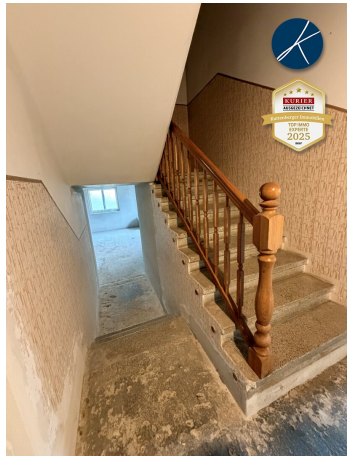
## Ihr Ansprechpartner



**Gertraud Meierzedt**

Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems











# Objektbeschreibung

## ***Liegenschaft mit großem Garten und Ein-, bzw. Mehrfamilienhaus!***

Das Objekt besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und besitzt zwei Hauseingänge. Außerdem befinden sich an der Ostseite eine Garage und zwei KFZ-Stellplätze. Das Erdgeschoß des Hauses ist im Rohbauzustand, Obergeschoß und Kellergeschoß sind modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftig (außer einem neuen Wirtschaftsraum im Kellergeschoß mit Dusche und WC).

### **Objektdaten:**

Baujahr 1952 - 1968

Um-, und Zubauten ca. 2012 - 2024 (teilweise nicht fertiggestellt)

### **Flächen:**

**KG ca.: 84m<sup>2</sup>**, 4 Kellerräume und 1 Wirtschaftsraum mit Dusche und WC

**EG ca.: 140m<sup>2</sup>**, 5 Zimmer und Badezimmer mit WC (Rohbauzustand)

**OG ca.: 122m<sup>2</sup>**, 6 Zimmer und Badezimmer mit WC

### **Sonstiges:**

- Flächenwidmung: WR (reines Wohngebiet) 0,2 - 0,4
- Bauweise: Ziegelmassiv
- Vollwärmeschutz
- Neuer Dachstuhl mit Walmdach in Ziegeleindeckung
- Neue Kunststofffenster mit Raffstores
- Garage und 2 KFZ-Stellplätze am Grundstück

### **Kosten:**

- Betriebskosten (Kanal, Steuer, Wasser-Akonto, Abfall) ca.: € 200,- / pro Quartal
- **Kaufpreis € 380.000,-**

Es handelt sich um einen Verkauf einer Verlassenschaft.

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Meierzedt +43 699 10918140,  
g.meierzedt@kuttengerber-immo.at!

\* \* \* \* \*

**KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge** ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln  
**IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025 und TOP  
IMMO EXPERTE 2026!** (\*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und  
Wirtschaftsforschung)

**Weitere Online-Services auf [www.kuttengerber-immo.at](http://www.kuttengerber-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

\* \* \* \* \*

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

Krankenhaus <3.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.000m

Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap