

**Großes sonniges Grundstück mit Haus und  
Ausbaupotenzial in ruhiger Lage nahe Graz**



**Objektnummer: 6762/308**

**Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Thal
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Beate Willenshofer**

ASB Immobilien GmbH  
Neufeldweg 66  
8010 Graz

H +43 664 917 92 06

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









## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Grundstück in sonniger und ruhiger Lage von Thal bei Graz bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit viel Platz und Natur erfüllen möchten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus mit rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Potenzial für eine individuelle Sanierung oder Erweiterung bietet.

Das Haus verfügt über:

- einen Wohn- und Essbereich mit Küche
- ein Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- einen Dachboden mit möglichem Ausbaupotenzial

Teilweise wurden bereits Fußbodenheizungsschläuche verlegt. Zudem wurde eine **neue Luftwärmepumpe von Panasonic** installiert.

Das Gebäude befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Basis für die Verwirklichung eigener Wohnideen.

Mit einer Fläche von **2.496 m<sup>2</sup>** bietet das Grundstück außergewöhnlich viel Platz für Garten, Freizeit oder zukünftige Erweiterungen.

Dank der vorhandenen **Baudichte von 0,2 – 0,4** bestehen zusätzlich interessante Möglichkeiten:

- Erweiterung des bestehenden Hauses
- Ausbau des Dachgeschosses
- Neubau oder zusätzliche Bebauung nach Genehmigung

## Eckdaten

Grundstücksfläche: 2.496 m<sup>2</sup>

Wohnfläche Bestandshaus: ca. 80 m<sup>2</sup>

Baudichte: 0,2 – 0,4

Heizung: neue Luftwärmepumpe (Panasonic)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <4.500m

Bank <4.500m

Post <4.500m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap