

Verborgener Schatz in Graz: Sanierungsbedürftiges Juwel mit Traumaussicht in Graz-Andritz zu verkaufen!



Objektnummer: 5162/1108

Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schirmleitenstraße 61
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8046 Graz, 12. Bez.: Andritz
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	173,00 m ²
Gesamtfläche:	915,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	915,00 m ²
Keller:	65,00 m ²
Heizwärmebedarf:	90,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Patrik Nebel

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

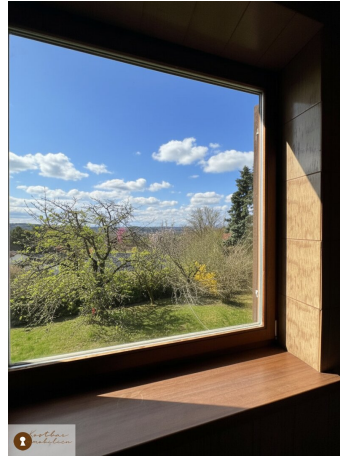
T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

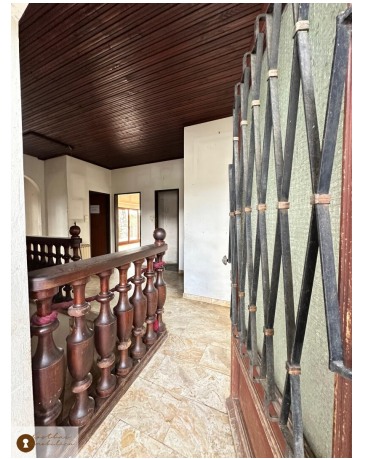
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

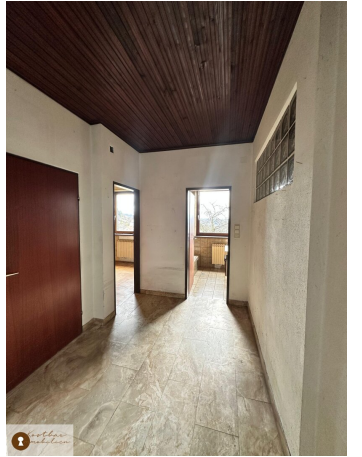






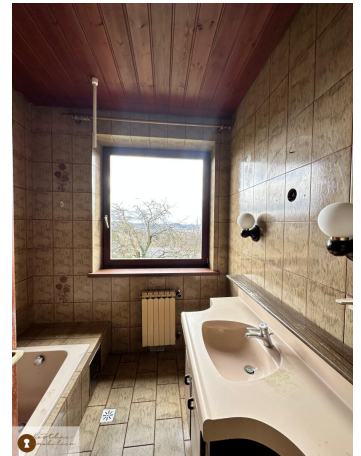


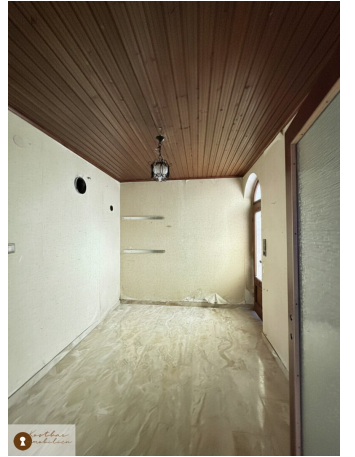
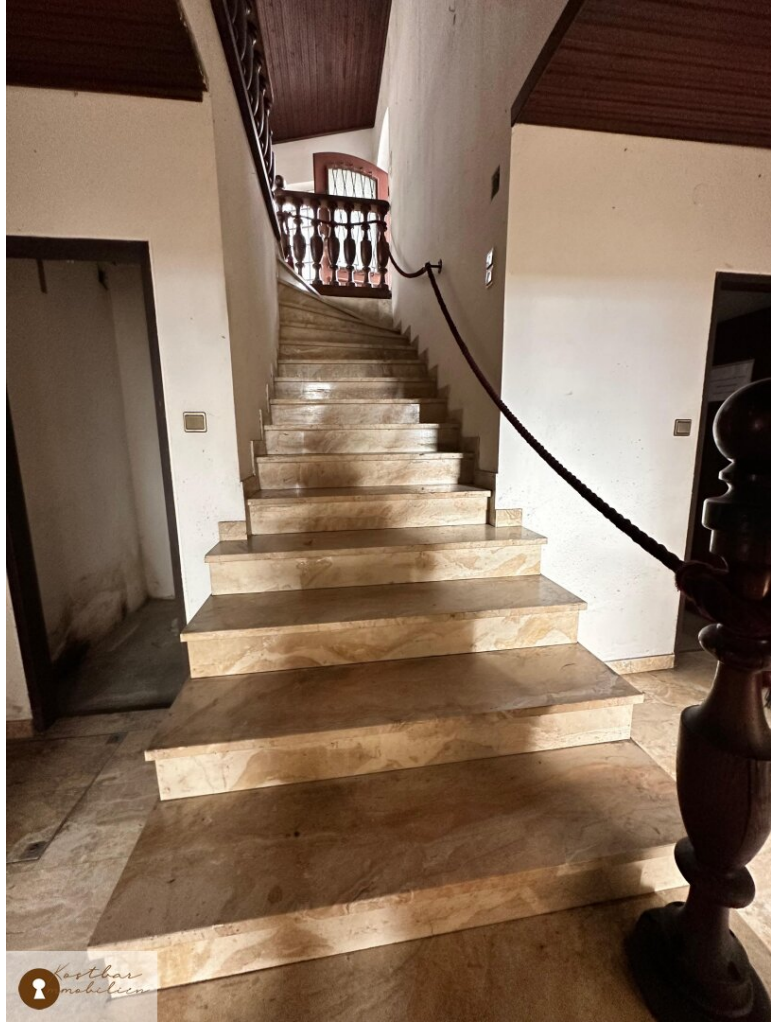


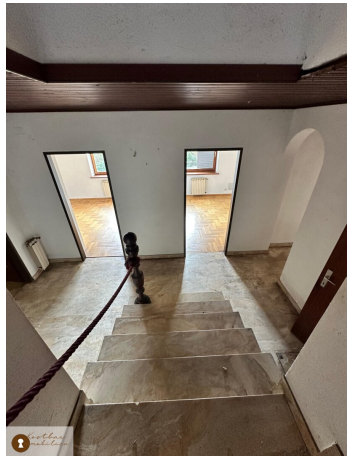






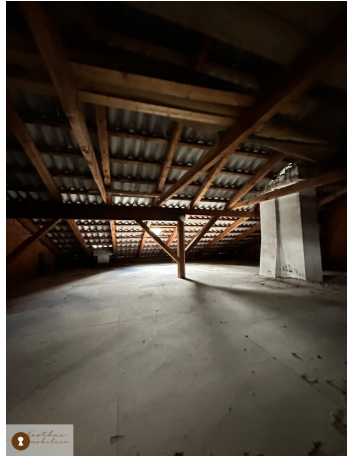




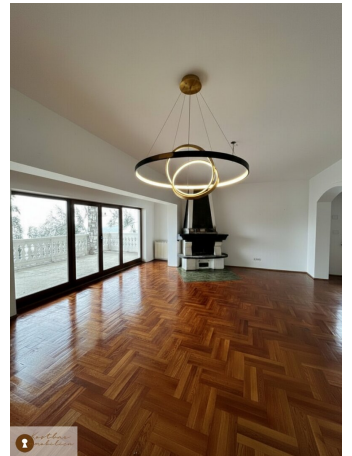


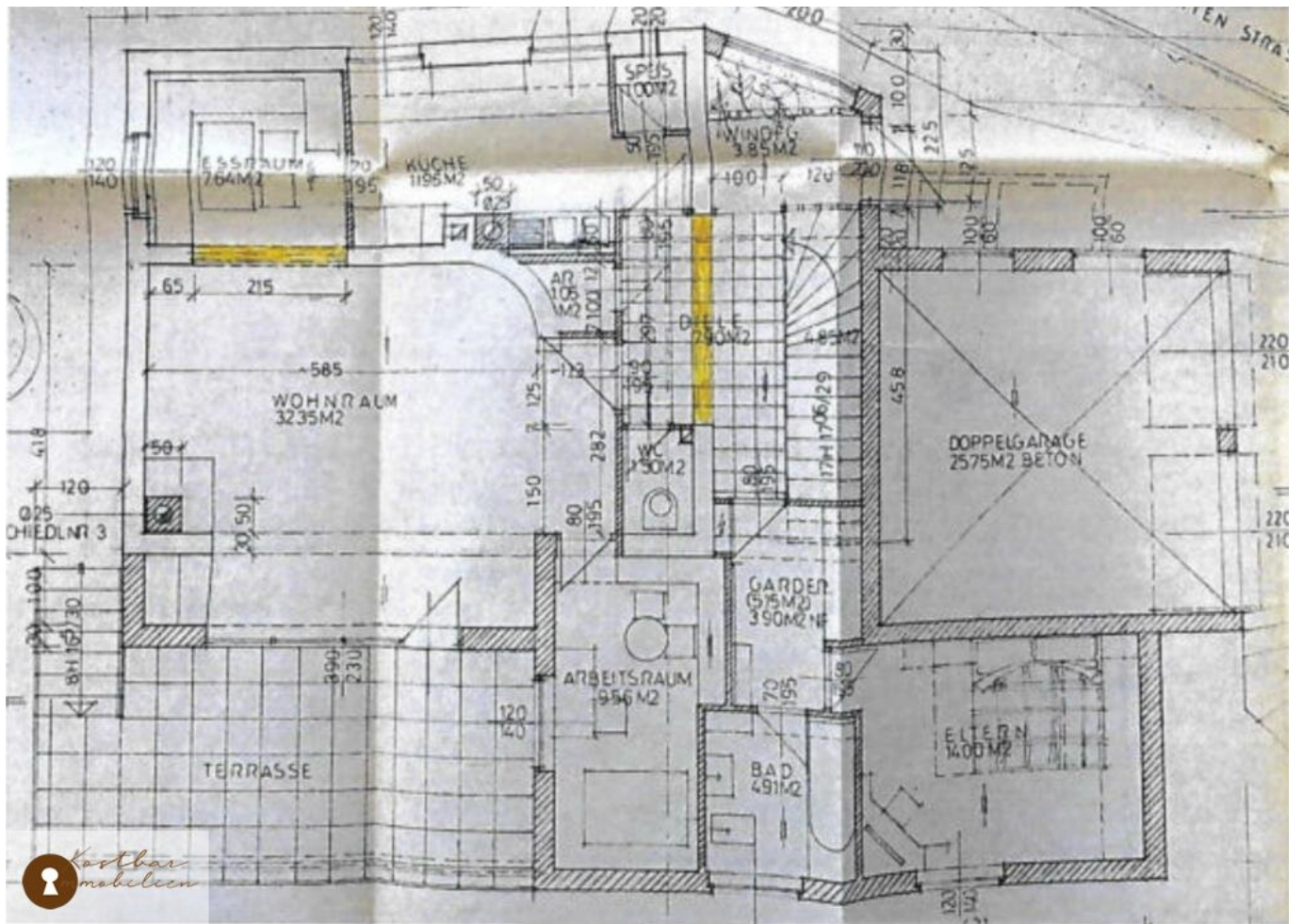












Objektbeschreibung

Traumhafte Gelegenheit in Graz Andritz: Sanierungsbedürftiges Haus in Top-Lage mit großem Potenzial!

Willkommen bei KOSTBAR IMMOBILIEN! Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Gegenden Grazs – die Schirmleitenstraße 61, Graz Andritz. Dieses charmante, sanierungsbedürftige Haus vereint Ruhe, Sonne und eine fantastische Lage – perfekt für Investoren, Eigennutzer oder Bauträger, die das Potenzial dieses Objekts voll ausschöpfen möchten.

Objekt im Überblick:

- **Baujahr: 1960, Erweiterung 1974 (alle Bauarbeiten baubewilligt)**
- **Grundstücksgröße: 915 m²**
- **Wohnfläche: ca. 173 m²**
- **Kellertechnik: ca. 65 m²**
- **Garage: ca. 26 m²**
- **Preis: € 649.000,-**
- **Provision: 3 % des Kaufpreis zzgl. UST**

Lage & Umgebung: Das Haus liegt in einer ruhigen, sonnigen Südhanglage mit geringer Bebauungsdichte (0,2 – 0,3), die eine offene, ungestörte Atmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Infrastruktur sind bequem erreichbar – hier genießen Sie eine harmonische Verbindung aus Privatheit und Komfort.

Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten: Dieses Haus bietet eine einzigartige Chance zur individuellen Gestaltung: Ob modernes Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt – die offene Massivbauweise und das großzügige Grundstück erlauben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück lädt dazu ein, – eventuell – zwei getrennt begehbare Wohneinheiten zu schaffen, was die Attraktivität nochmals erhöht.

Bauweise & Ausstattung:

- Solide offene Massivbauweise, vollständig unterkellert
- Massive Zwischendecken für beste Stabilität
- Außenwände in Massivbauweise
- Ölzentralheizung
- Dach und Fenster (ohne Risse oder Feuchtigkeit; witterungsbedingt Abnutzung)
- Geringe Bebauungsdichte für flexible Nutzung

Grundstück & Außenanlagen:

- Großzügiger Garten mit Südausrichtung
- Gepflegte Freiflächen, Zaun, Tür und Toranlage
- Befestigter Abstellplatz für Fahrzeuge außerhalb der Toranlage

Raumaufteilung:

- Untergeschoss: Vorraum mit Zugang zum Garten, Heiz- und Tankraum, Bad und 4 Zimmer
- Erdgeschoss: Offener Eingangsbereich mit Zugang zur Doppelgarage, großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Zugang zur Terrasse und Garten, Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Zwischengeschoss

- **Dachboden: Nicht ausgebaut, begehbar über Auszientreppe**

Sanitär & Technik: Wasser- und Sanitärinstallationen sind erneuerungsbedürftig – eine Chance für Modernisierung und Anpassung an Ihre Wünsche.

Ihre Chance auf eine Top-Lage mit großem Potenzial!

Dieses Haus ist eine Investition in eine attraktive Lage in Graz Andritz, die durch ihre Ruhe, Sonne und Flexibilität begeistert. Ob Sie das Grundstück neu gestalten, das Haus modernisieren oder in zwei Wohneinheiten aufteilen möchten – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? jederzeit WhatsApp: +43 660 1692296

? Telefon (werktags): +43 699 15915157

Unser professionelles Team von KOSTBAR IMMOBILIEN freut sich darauf, Sie bei Ihrer Suche nach dem perfekten Zuhause zu unterstützen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

KOSTBAR IMMOBILIEN – Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ?

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <2.575m

Klinik <5.225m

Krankenhaus <6.150m

Kinder & Schulen

Schule <2.025m

Kindergarten <1.150m

Universität <5.525m

Höhere Schule <5.675m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.100m

Einkaufszentrum <3.275m

Sonstige

Geldautomat <2.525m

Bank <2.525m

Post <2.875m

Polizei <3.600m

Verkehr

Bus <775m

Straßenbahn <3.625m

Bahnhof <5.050m

Autobahnanschluss <3.125m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap