

**Charmante Stadtvilla im Zentrum von Preding - großzügig  
und gepflegt!! Ein wahres Unikat! Jetzt besichtigen...**



**Objektnummer: 297377**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grazerstraße 10
Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8504 Preding
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	4
Keller:	90,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mark Pretenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





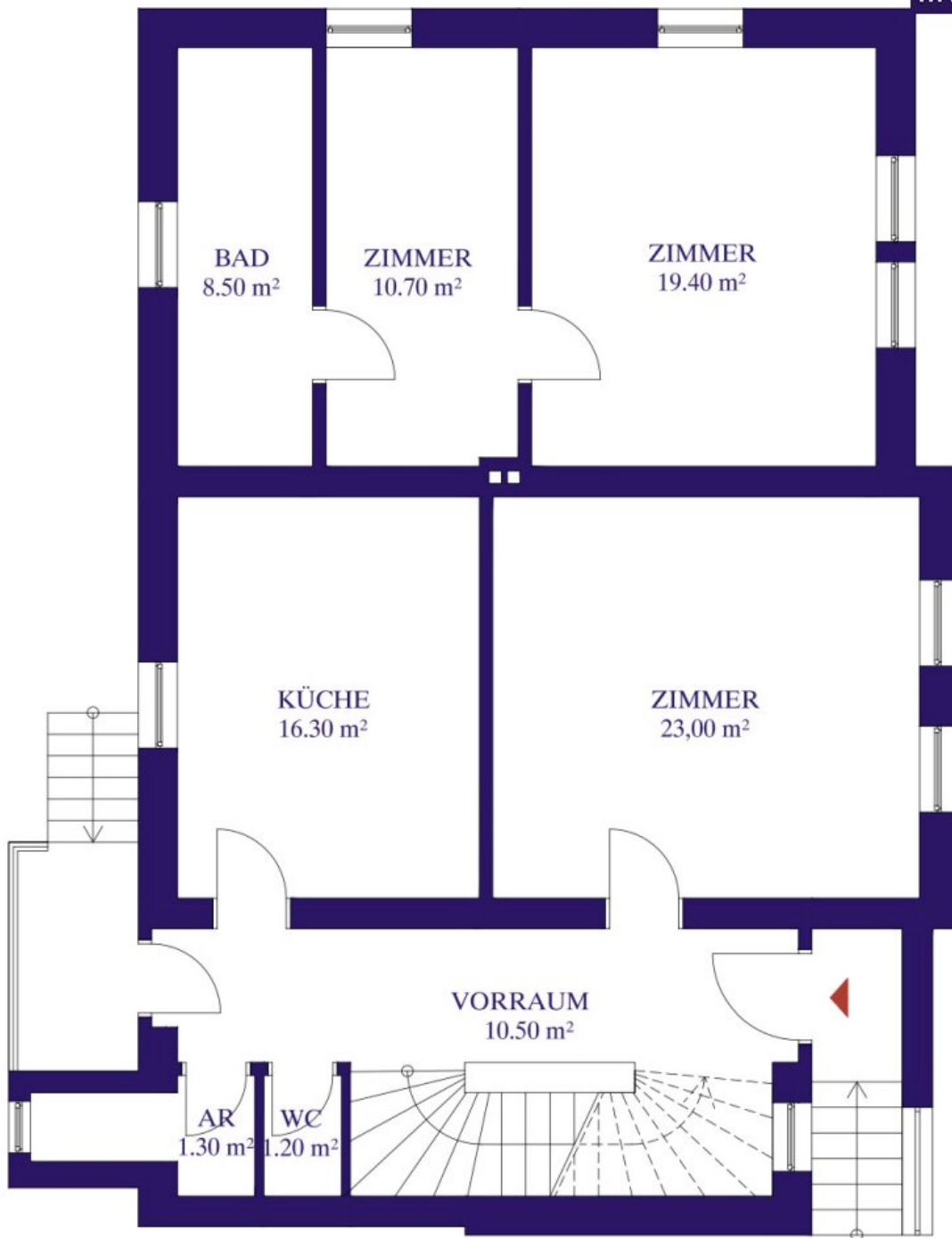




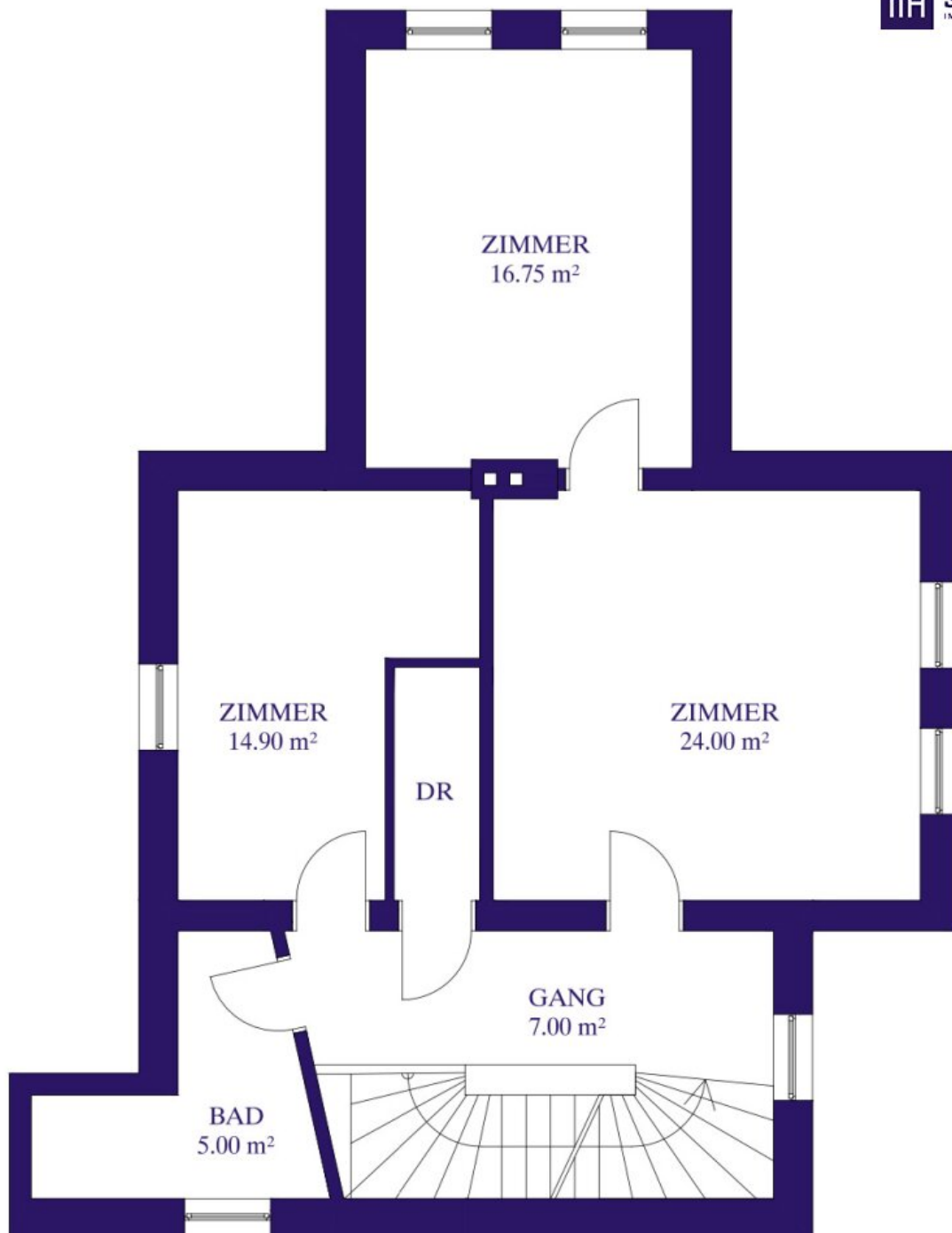




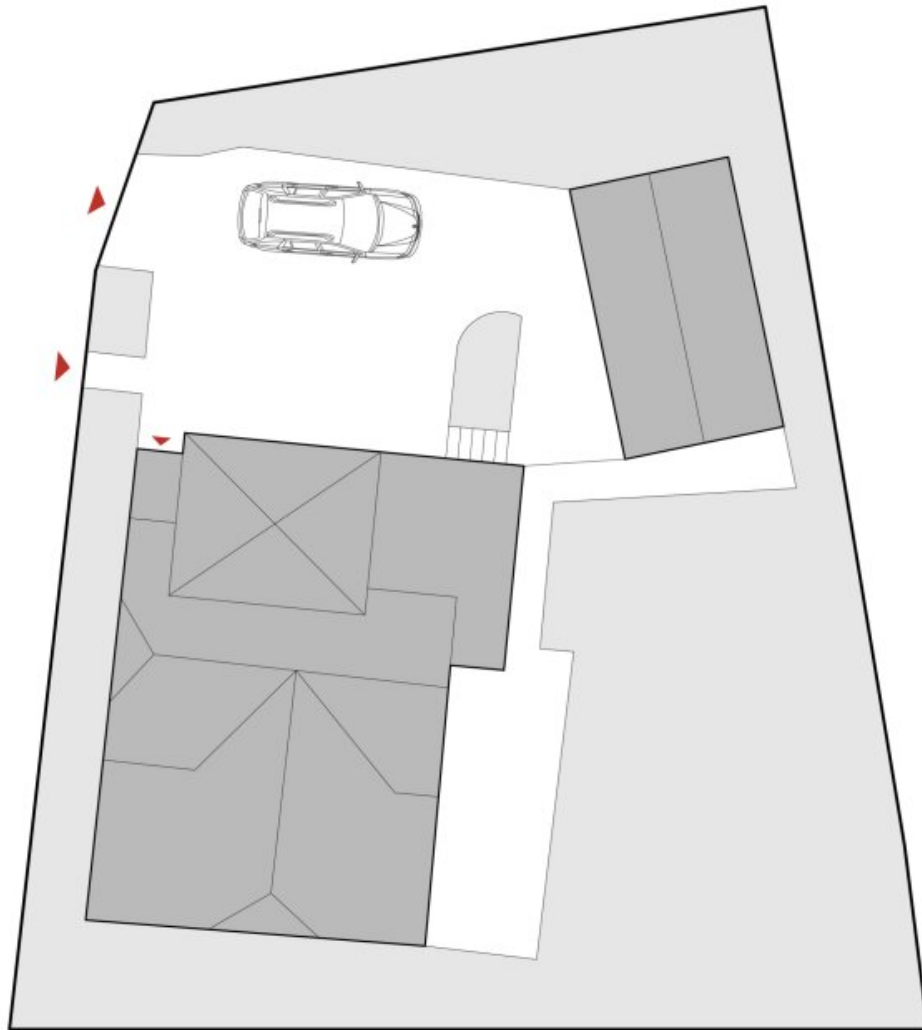




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



LAGEPLAN

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Stadtvilla in der Grazer Straße in Preding wurde 1911 erbaut und besticht durch eine Wohnfläche von **160 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **zwei Etagen**, sowie ein **großzügiges Grundstück mit 680 m<sup>2</sup>**. Dank laufender Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viel Platz für Familien oder all jene, die gerne großzügig wohnen möchten.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. **160 m<sup>2</sup>** auf zwei Etagen
- **Grundstück:** ca. **680 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer:** **7 Räume** für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- **Keller:** ca. **90 m<sup>2</sup>**, ideal für Stauraum oder Hobbyräume
- **Parkplätze:** Platz für **3-4 Autos** direkt am Grundstück
- **Modernisiert:** Dach, Fassade und Fenster wurden erneuert
- **Neuwertige Küche** mit hochwertiger Ausstattung
- **Sehr gepflegter Zustand**

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss:

- Moderne, neuwertige **Küche** mit ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten
- **Zwei helle Zimmer**, flexibel nutzbar als Wohn-, Ess- oder Arbeitszimmer
- **Badezimmer**
- **Separates WC**

- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

### **Obergeschoss:**

- **Drei weitere Zimmer**, individuell nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer
- **Badezimmer mit WC**

### **Außenbereich:**

Das **680 m<sup>2</sup> große Grundstück** bietet nicht nur Platz für bis zu **4 Fahrzeuge**, sondern auch viel Grünfläche zur individuellen Gestaltung – ob Garten, Terrasse oder Spielbereich für Kinder.

Fazit: Dieses modernisierte und bestens gepflegte Haus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Eine perfekte Gelegenheit für Familien oder alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz sind!

**Kaufpreis: EUR 490.000,-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Beziehbar: ab sofort

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <550m

Apotheke <8.050m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m

Bäckerei <625m

### **Sonstige**

Geldautomat <875m

Bank <875m

Post <625m  
Polizei <7.950m

**Verkehr**

Bus <125m  
Bahnhof <1.925m  
Autobahnanschluss <5.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap