

## Zweifamilienhaus in ruhiger Lage in Judendorf-Straßengel sucht neue Besitzer!



**Objektnummer: 961/36083**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Straßengel
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Nutzfläche:</b>	266,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	122,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 105,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	540.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446

H +43 664 8425362



Mitglied des  
immobilienring.at















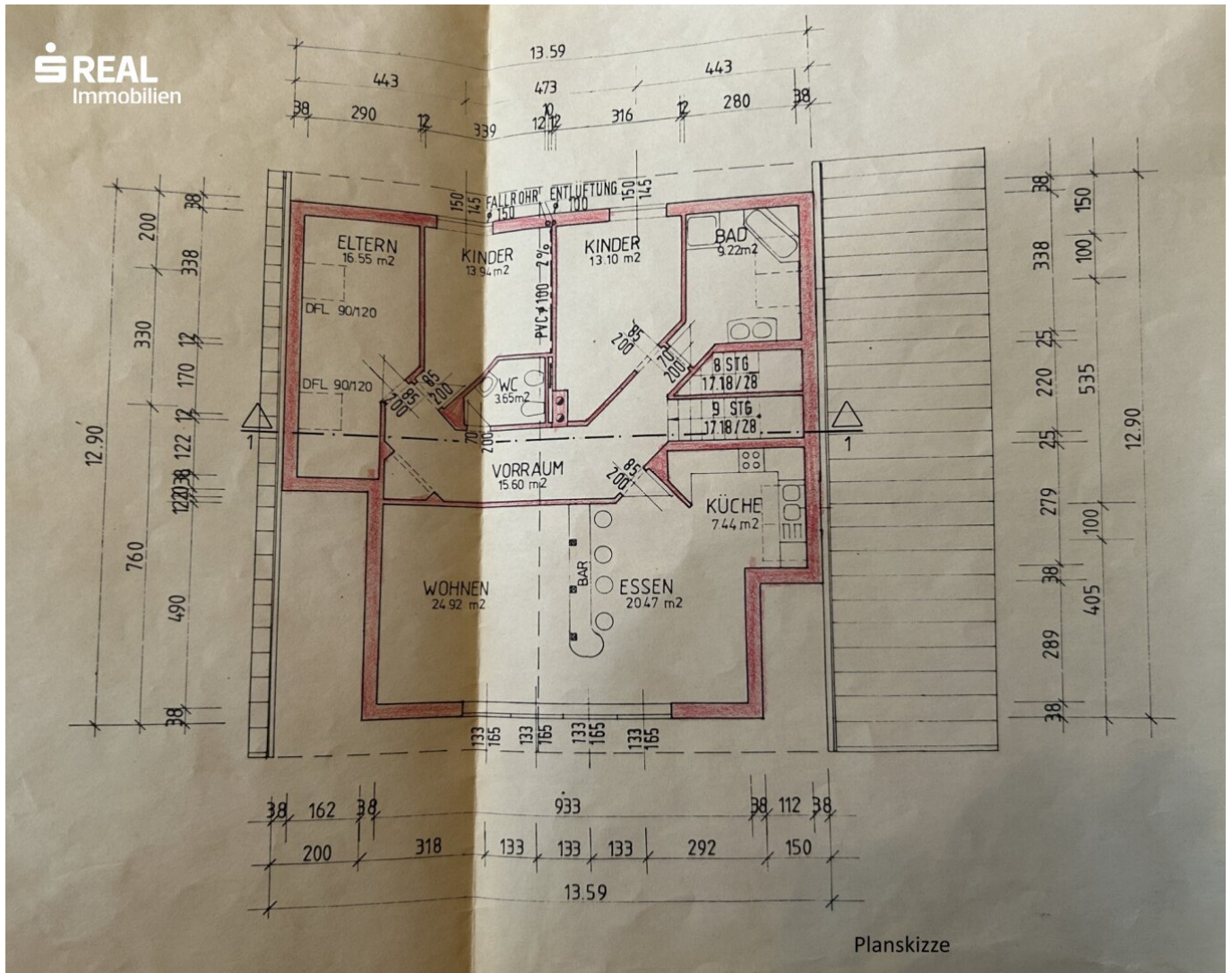


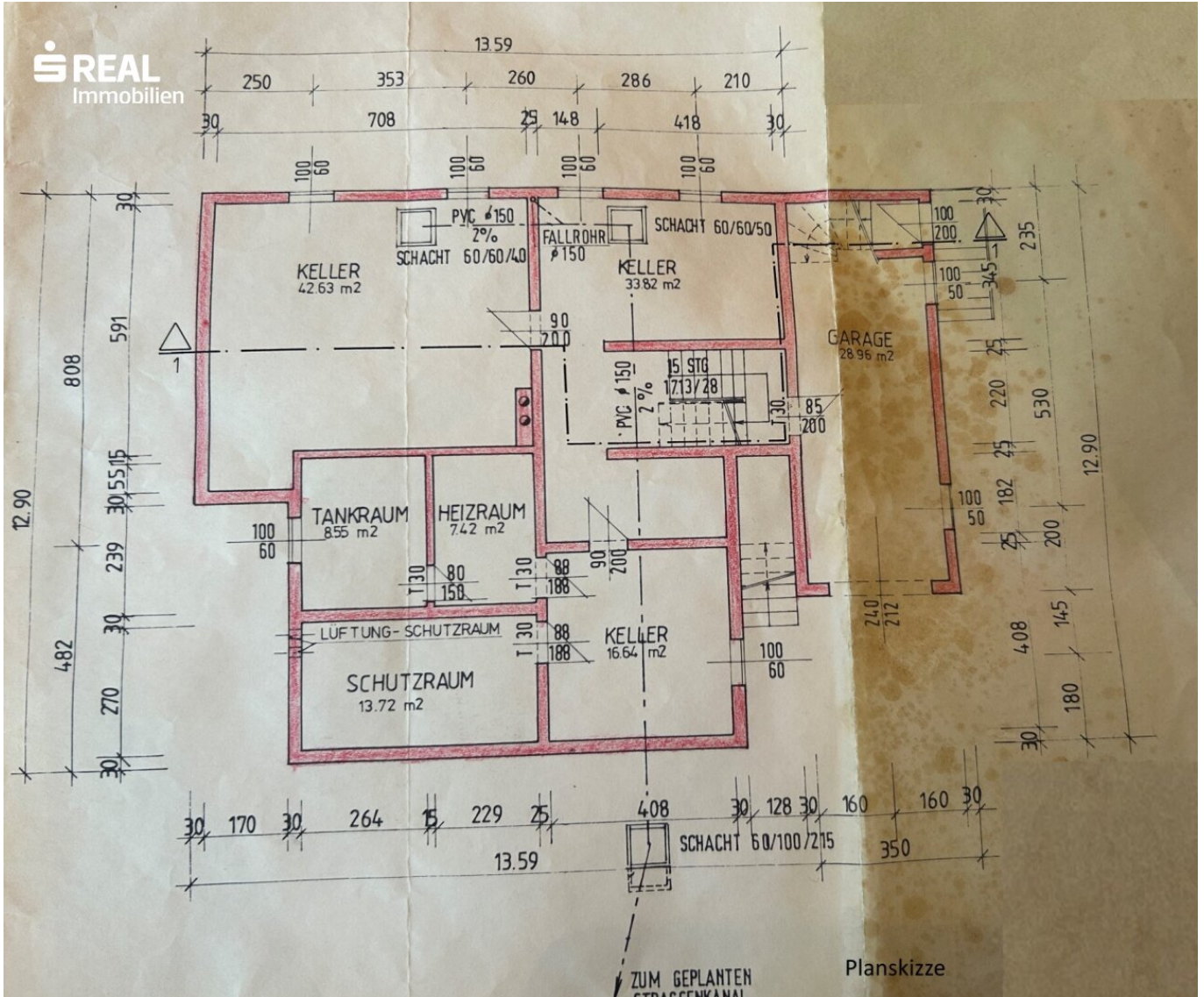












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das geräumige Zweifamilienhaus vereint Gemütlichkeit auf 2 Wohnebenen im Erdgeschoss mit ca. 141,31 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss auf ca. 124,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung im Obergeschoss hat einen eigenen Seiteneingang, verfügt aber auch über eine interne Verbindung. Das Haus wurde 1985 in solider Ziegelmassivbauweise auf einem ebenen Grundstück mit ca. 869 m<sup>2</sup> errichtet. Im Erdgeschoss wartet eine Terrasse mit Laube auf gemütliche Grillabende. Ein kleiner Pool ist ebenfalls vorhanden, bräuchte aber eine Sanierung. Hier können Sie die solide Substanz nutzen und dieses Haus mit wenigen Handgriffen nach eigenen Wünschen neu gestalten.

Besonders zu erwähnen sind in beiden Ebenen die großzügig gestalteten Wohnzimmer! Die Bäder sind ebenfalls großzügig angelegt und mit Fenstern ausgeführt. Das Haus ist mit 122,78 m<sup>2</sup> voll unterkellert!

In der Garage mit ca. 28,96 m<sup>2</sup> finden 2 Autos hintereinander Platz. Auf dem Vorplatz können Besucher auf dem eigenen Grundstück parken.

Die Beheizung erfolgt mittels Ölheizung.

Die Parkettböden in den Wohnräumen sind gut erhalten. Im Erdgeschoss teilweise im Fischgrätmuster und im Obergeschoss als Klebparkett in Eiche natur verlegt.

Das Haus wird lastenfrei verkauft und kann kurzfristig übergeben werden.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Eine Buslinie ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Nutzen Sie die ruhige Lage um zu Wohnen und gleichzeitig die urbane Infrastruktur von Judendorf-Straßengel sowie die schnelle Anbindung nach Graz.

Die laufenden Kosten wurden uns wie folgt bekanntgegeben:

- Ölverbrauch: ca. 2500 Liter p.a.
- Strom: ca. € 160,-- p.m.
- Gemeinde (Kanal, Müll, Grundsteuer): € 100,-- p.m.
- Rauchfangkehrer: € 120,-- halbjährlich

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um die dzt. anfallenden Kosten, welche uns vom Eigentümer genannt wurden.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.