Architektonischer Charme in einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz



Objektnummer: 6762/327

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10

Provisionsangabe:

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































Objektbeschreibung

Die besondere Stärke dieser Liegenschaft liegt in ihrer seltenen Kombination aus absoluter Privatsphäre, großzügigem Grundstück und einer der begehrtesten Wohnlagen von Graz. Das Haus befindet sich in erhöhter Südwestlage mit ganztägiger Sonneneinstrahlung und unverbaubarem Grünblick.

Der weitläufige Altbaumbestand, die ruhige Umgebung sowie die großzügigen Abstände zu den Nachbarhäusern schaffen eine einzigartige Atmosphäre mit hohem Erholungswert. Das Grundstück ist nahezu uneinsehbar und bietet ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Lebensqualität.

Das Wohnhaus selbst stammt aus dem Jahr 1968 und befindet sich altersbedingt in einem entsprechend gepflegten, jedoch teilweise modernisierungsbedürftigen Zustand. Damit eröffnet sich für neue Eigentümer die ideale Möglichkeit, die Immobilie individuell zu adaptieren, zu renovieren oder das vorhandene Ausbaupotenzial optimal zu nutzen.

Die bestehende Wohnfläche von ca. 165 m² verteilt sich auf 5 Zimmer sowie mehrere Nebenräume. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch die Überbauung der beiden Dachterrassen weiteren Wohnraum zu schaffen.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Grundstück mit einer Fläche von rund 2.225 m² und einer Bebauungsdichte von 0,3. Ob stilvolle Sanierung, Erweiterung oder langfristige Wertanlage – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten in bester Grazer Wohnlage.

Ein Biotop, die Möglichkeit zur Errichtung eines Pools oder Schwimmteichs sowie ein eigener Brunnen unterstreichen den besonderen Charakter dieser grünen Oase.

Die Infrastruktur ist trotz der ruhigen Lage hervorragend:

Die Straßenbahnlinie 6 ist in etwa zehn Gehminuten erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Minuten entfernt.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine außergewöhnliche Lage, großzügige Freiflächen und viel Potenzial schätzen

Eckdaten

- Einfamilienhaus in begehrter Grünruhelage

- Baujahr 1968

- Ca. 165 m² Wohnfläche
- Ca. 2.225 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- Großzügige Terrasse mit ca. 90 m²
- Traumhafte Südwestlage mit Ganztagssonne
- Eigener Brunnen vorhanden
- Ölheizung
- Parkettböden
- Doppelcarport

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap