+++Am Fuße des Ruckerlberges | Top-Infrastruktur & LKH-Nähe



Objektnummer: 17238

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Kaufpreis:	350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heinz Hier

Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz

T +43 316 351182
H +43 664 2220929

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














KI-bearbeitet
hier
zuhause


hier
zuhause


hier
zuhause




KI-bearbeitet

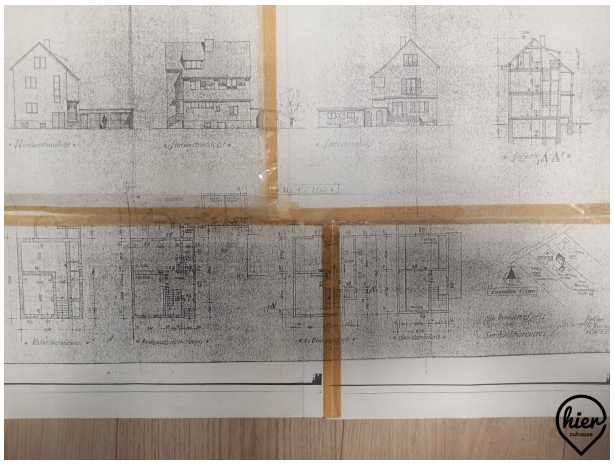









hier
zuhause



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung Zum Verkauf steht eine Liegenschaft in einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen von Graz, direkt am Übergang zum exklusiven Ruckerlberg und nur wenige Minuten vom LKH-Klinikum entfernt.

Der Hauptwert dieses Angebots liegt klar im Grundstück selbst. Die Liegenschaft ist mit einem zweigeschossigen Bestandshaus (ca. 140 m² Wohnfläche) bebaut. Aufgrund des aktuellen Zustands bietet die Immobilie – je nach strategischer Ausrichtung des Käufers – drei klare Verwertungsszenarien:

2. **Kernsanierung & Revitalisierung:** Für Liebhaber, die den soliden Altbau-Charakter erhalten und mit moderner Haustechnik kombinieren möchten.

4. **Umbau & Erweiterung:** Maßgeschneiderte Anpassung der Raumstruktur an moderne Wohnbedürfnisse.

6. **Neubauprojekt:** Realisierung eines exklusiven Neubauprojekts (Einfamilienhaus oder kleine Wohneinheit) in absoluter Premium-Lage.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer, die ihren Wohntraum in Graz-Waltendorf umsetzen wollen, sowie für Bauträger und Investoren, die nach einer werthaltigen Grundstücksreserve in Graz suchen.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- **Lage:** 8010 Graz – Fuß des Ruckerlbergs / LKH-Nähe
- **Grundstücksfläche:** 498 m²
- **Bestandsobjekt:** Freistehendes Einfamilienhaus (sanierungsbedürftig)
- **Wohnfläche Bestand:** ca. 140 m²
- **Kaufpreis:** € 350.000,-
- **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Wichtiger rechtlicher Hinweis (Grundbuch & Dienstbarkeit):

Transparenz ist uns wichtig: Im vorderen Bereich des Hauses befindet sich ein Keller mit einem separaten Eingang, auf dem ein grundbücherlich eingetragenes Servitut (Nutzungsrecht) zugunsten der Nachbarn besteht. Innerhalb dieses Kellers nutzt der Nachbar ein abgegrenztes Abteil.

Entwicklungspotenzial: Nach rechtlicher Prüfung erlischt dieses Nutzungsrecht unter bestimmten Voraussetzungen im Zuge einer umfassenden Sanierung oder bei einem vollständigen Neubau der Liegenschaft. Dies eröffnet für die zukünftige Planung eine saubere, unbelastete Nutzung des gesamten Grundstücks. Details hierzu besprechen wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage & Infrastruktur

Die Mikrolage verbindet urbane Lebensqualität mit hervorragender Anbindung:

- **Medizinische Versorgung:** Das LKH Graz und der Med-Uni-Campus sind in wenigen Minuten erreichbar (ideal auch für medizinisches Personal oder als Investment zur Vermietung).
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomie befinden sich im unmittelbaren Umkreis.
- **Bildung & Freizeit:** Kindergärten, Schulen und die Universität Graz sind schnell erreichbar. Die Grün- und Erholungsgebiete rund um den Ruckerlberg laden zu Freizeitaktivitäten ein.
- **Anbindung:** Perfekte Erreichbarkeit über das Grazer Öffi-Netz (Straßenbahn/Bus) sowie eine schnelle Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

Ihr nächster Schritt:

Kein gedrucktes Exposé und keine Online-Anzeige kann den persönlichen Eindruck vor Ort ersetzen. Wenn Sie das Potenzial dieser Liegenschaft in Top-Lage live bewerten möchten, lade ich Sie gerne zu einer persönlichen Besichtigung ein.

Für Fragen, Detailunterlagen (Grundbuchauszug, Pläne) oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Kooperation: Die Vermarktung dieser Immobilie erfolgt in Zusammenarbeit mit einem kooperierenden Immobilienunternehmen.

Alle Informationen basieren auf Unterlagen und Angaben des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberseite. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Verlässlichkeit dieser Angaben wird keine Haftung übernommen. Sämtliche Daten sind unverbindlich und ohne Gewähr; Irrtümer, Druckfehler sowie Zwischenverkauf/-vermietung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Ansprechperson:

Herr Heinz Hier, MA

E-Mail: office@hierzuhause.at

Telefon: 0664/2220929

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap