

**Seltene Gelegenheit nahe Graz – großzügiges Haus mit
Werkstatt und KFZ-Grube!**



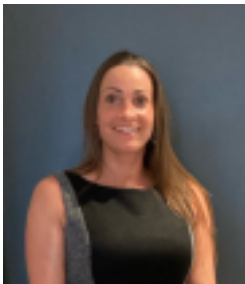
Objektnummer: 8257/384

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hörgas
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8103 Hörgas
Baujahr:	1974
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Gesamtfläche:	197,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	300.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4
8041 Graz

T +43 664 452 07 22

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



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO











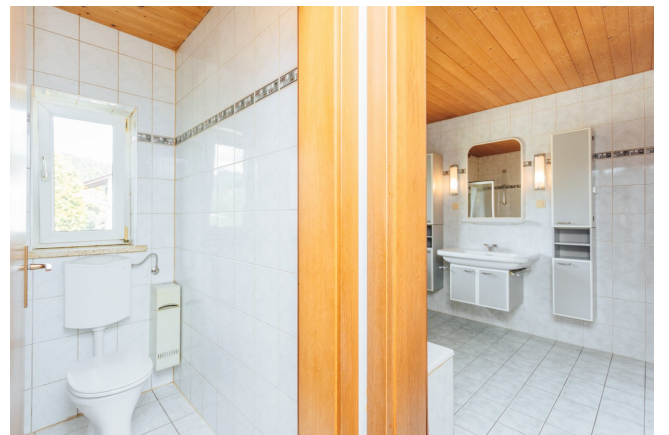














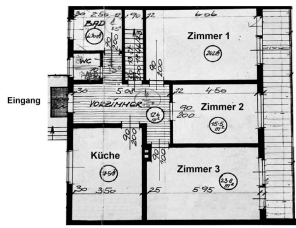




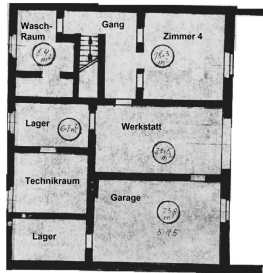








Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Objektbeschreibung

In idyllischer Grünlage nahe Graz erwartet Sie diese Liegenschaft, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbindet. Trotz der ruhigen Umgebung erreichen Sie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel in kürzester Zeit.

Das im Jahr 1974 errichtete Gebäude besteht aus insgesamt drei Wohneinheiten. Die gesamte Liegenschaft umfasst rund 1.650 m² Grundstücksfläche. Zum Verkauf steht die mittlere Einheit des Hauses mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer Nutzfläche (inkl. Werkstatt, Garage und Keller) von rund 197 m².

Die Wohnfläche überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung mit separat begehbaren Räumen und viel Privatsphäre.

Das Raumangebot umfasst:

- Vorraum
- 4 Zimmer, davon drei mit direktem Zugang ins Freie
- Küche mit Essbereich und Möglichkeit zur Erweiterung
- Badezimmer mit Badewanne, WC und Fenster
- Ein zweites separates WC
- Waschraum
- Werkstatt mit praktischer KFZ-Grube

- Garage
- Technikraum
- Lagerräumlichkeiten

Die hellen Wohnräume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Personen mit Platzbedarf für Hobby und Beruf.

Mit etwas Geschick und überschaubarem Kostenaufwand kann dieser Wohnraum in kürzester Zeit zu Ihrer persönlichen Wohnoase werden. (Fenster und Rollläden wurden vor rund zehn Jahren erneuert, die Gasheizung inklusive Pufferspeicher ist erst etwa ein Jahr alt.)

Die Außenflächen werden gemeinschaftlich von den drei Eigentümern genutzt und gepflegt und darüber hinaus steht jeder Einheit ein eigener Bereich zur exklusiven Nutzung zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem ein Gewächshaus, Gemüsebeete sowie ein Gartenhaus. Zusätzlich bieten die Flächen vor und hinter den Zugangsbereichen ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsideen und persönliche Nutzung.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige, naturnahe Lage nahe Graz
- Ca. 130 m² Wohnfläche und einer Gesamtfläche von rund 197m²
- 4 großzügige Zimmer
- Drei Zimmer mit Ausgang ins Freie
- Werkstatt mit KFZ-Grube
- Garage und umfangreiche Lagermöglichkeiten

- Gemeinschaftsgrundstück mit rund 1.650 m²
- Eigene Gartenbereiche mit Gewächshaus, Gemüsebeeten und Gartenhaus
- Helle Räume und durchdachte Raumaufteilung

Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit großzügigen Platzverhältnissen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit in begehrter Lage nahe Graz.

Vereinbaren Sie gleich Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

*****Energieausweisinformation**

Der Eigentümer wurde über das Energieausweisvorlagegesetz in Kenntnis gesetzt und wird diesen innerhalb von 14 Tagen nachreichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <2.250m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap