

**Ein Haus mit Potenzial auf rund 1.164 m<sup>2</sup> Grund mitten in Graz.**



Hausansicht | Einfahrt

**Objektnummer: 3877/12**

**Eine Immobilie von Aurenda Living GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8041 Graz
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 230,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Markus Schnessl

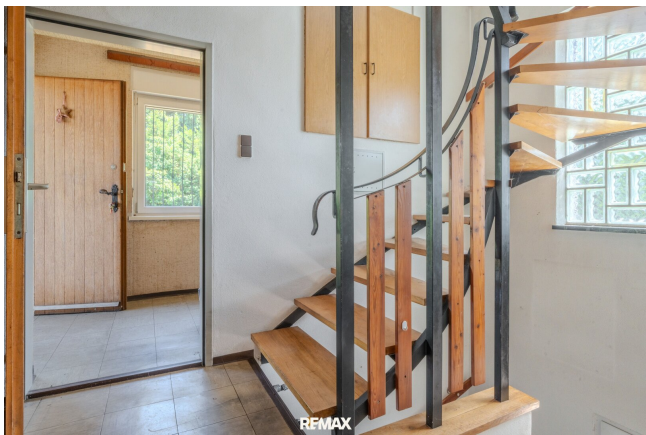
Aurenda Living GmbH  
Packer Straße 87  
8501 Lieboch

T +43 664 38 48 994

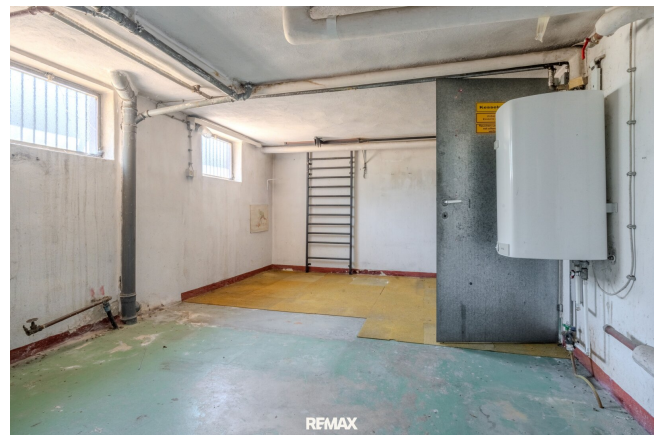
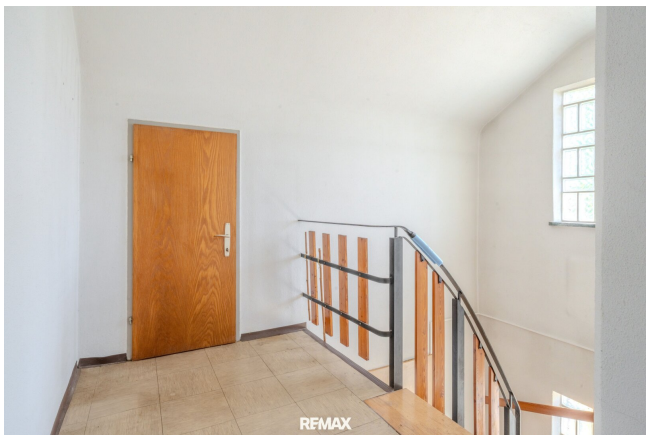
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







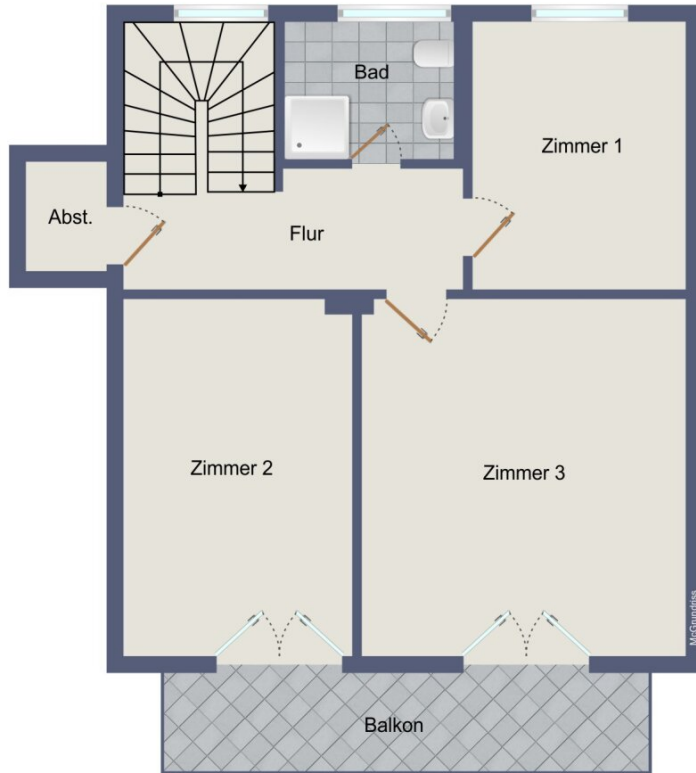




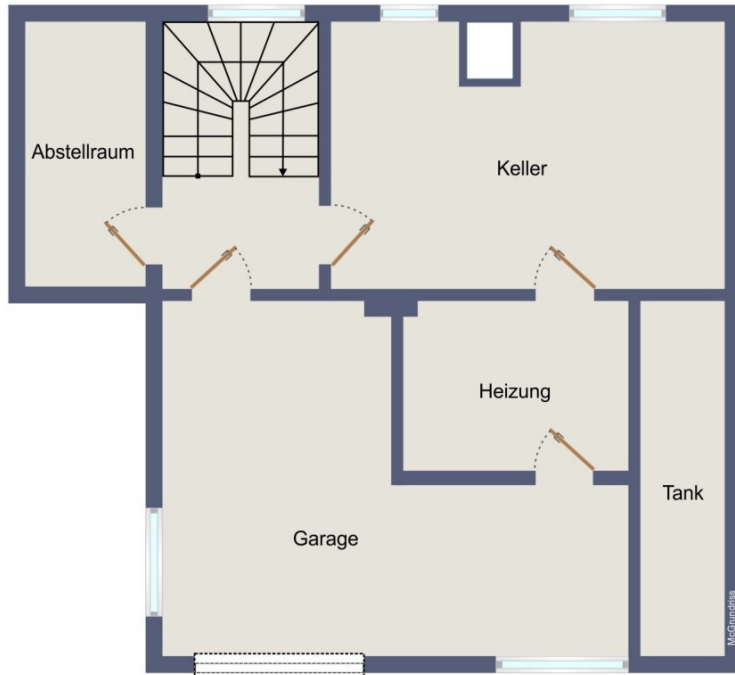








REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Manche Immobilien überzeugen nicht durch Perfektion, sondern durch ihre Möglichkeiten.

Mitten im Grünen und dennoch hervorragend angebunden wartet dieses Einfamilienhaus auf rund 1.162 m<sup>2</sup> Grundstück darauf, neues Leben eingehaucht zu bekommen. Ob umfassende Sanierung, Modernisierung oder die Verwirklichung Ihrer ganz persönlichen Wohnideen, hier schaffen Sie ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen.

Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage: In nur etwa zwei Minuten erreichen Sie die Autobahn, öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Eine Kombination aus Ruhe, viel Grün und ausgezeichneter Infrastruktur, die in Graz nur selten zu finden ist.

Zusätzlichen Mehrwert bietet die Widmung WR (reines Wohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,3–0,4, wodurch sich interessante Perspektiven für zukünftige Entwicklungen eröffnen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein Windfang mit anschließendem Vorraum. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und direktem Zugang zur Terrasse, die separat gelegene Küche, das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie über das zentrale Stiegenhaus sowohl in das Obergeschoss als auch in den Keller.

Im Obergeschoss stehen drei getrennt begehbare Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei davon verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie eine praktische Abstellnische.

Das Kellergeschoss bietet reichlich Stauraum und Nutzfläche mit Garage, Heizraum, Kellerraum sowie einem weiteren Abstellraum.

Das sonnige Grundstück bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien oder alle, die sich den Traum vom eigenen grünen Rückzugsort erfüllen möchten.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Potenzial erkennen und Freude daran haben, aus einer soliden Basis ihr individuelles Zuhause entstehen zu lassen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich persönlich vom Potenzial dieser Liegenschaft. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Alle Angaben stammen von Dritten, wir übernehmen keine Gewähr für deren Richtigkeit. Sämtliche Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Der angebotene Kaufpreis versteht sich als Richtpreis und kann sich im Zuge des Verkaufsverfahrens nach oben oder

unten verändern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap