

Sehr gepflegtes Wohnhaus mit großem Grundstück in Gratwein-Straßengel



W
WOLKE7
IMMOBILIEN

Objektnummer: 5807

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8112 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	1952
Wohnfläche:	156,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	75,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	298.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Ulrich

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T 06763427188

















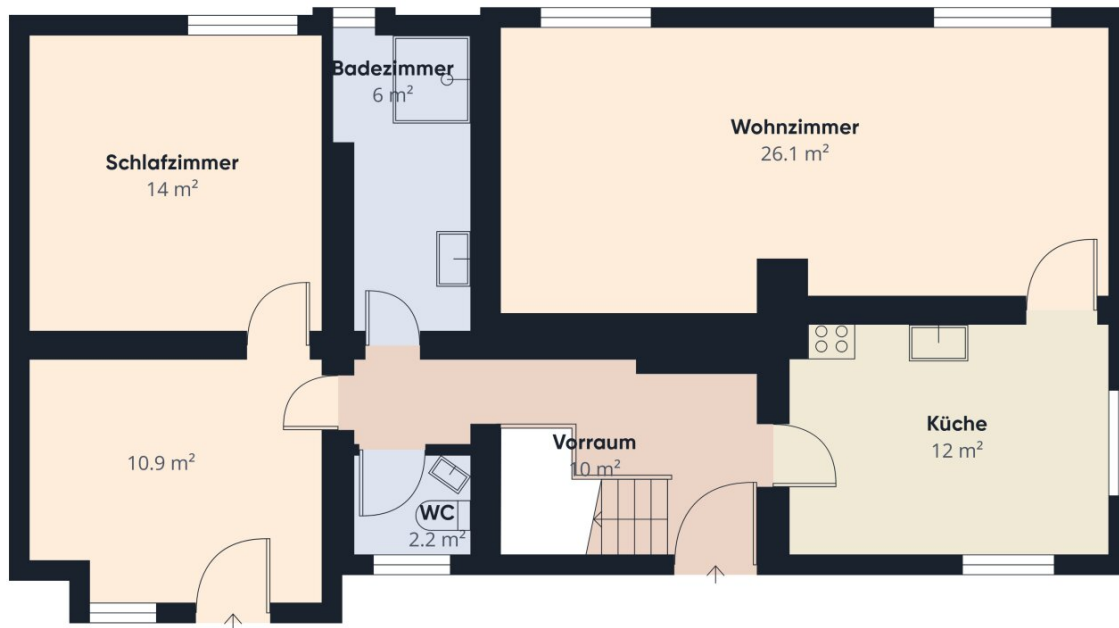












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
81.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und können
maßstäbsgetreu. Dieser Plan
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161

Erdgeschoss Wohnhaus





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **sehr gepflegtes Wohnhaus in der Gemeinde Gratwein-Straßengel**, das laufend instand gehalten und modernisiert wurde.

Mit rund **156 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** bietet das Haus eine angenehme Größe und eine gut nutzbare Raumaufteilung. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein **Kellergeschoss mit rund 75 m²**, das zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzflächen für Hobby, Werkstatt oder Lager bietet.

Besonders hervorzuheben ist der **sehr gute Gesamtzustand** der Immobilie. Das Haus wurde technisch laufend verbessert. Dazu zählen unter anderem das **generalsanierte Dach**, **dreifach verglaste Fenster**, eine **Ölheizung aus dem Jahr 2012**, erneuerte und **barrierefrei ausgeführte Sanitärbereiche** sowie eine **Solarthermieanlage am Dach**, welche energiesparend die Warmwasseraufbereitung übernimmt. All diese Sanierungen und energetischen Maßnahmen zeigen sich auch durch sehr gute Kennwerte im Energieausweis.

Das Grundstück umfasst insgesamt rund **1.500 m²**. Davon stehen etwa **700 m² als weitgehend ebene und gut nutzbare Fläche** zur Verfügung. Das gesamte Grundstück ist als Bauland mit der Widmung **WA 0,2–0,4** ausgewiesen.

Zur Liegenschaft gehört außerdem ein **Doppelcarport mit Platz für zwei Fahrzeuge**. Direkt daneben befindet sich ein separater **Geräteschuppen mit rund 10 m²**, welcher zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Werkzeug bietet.

Die Lage in **Gratwein-Straßengel** überzeugt durch eine gute Infrastruktur und eine gute Anbindung in Richtung Graz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um ein **solides, sehr gepflegtes Wohnhaus mit guter Substanz, praktischen Nebenflächen und interessantem Entwicklungspotenzial**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihre Ansprechpartner:

Julia Ulrich

? Mobil.: [+43 676 34 27 188](tel:+436763427188)

? E-Mail: ju@cuji.at

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap