Top-Liegenschaft nahe LKH Graz: Einzigartiges Grundstück mit Altbestand



Objektnummer: 961/36266

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz,02.Bez.:Sankt Leonhard
Baujahr:	1959
Nutzfläche:	165,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 188,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Strauß

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26403
H +43 664 78098022

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


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

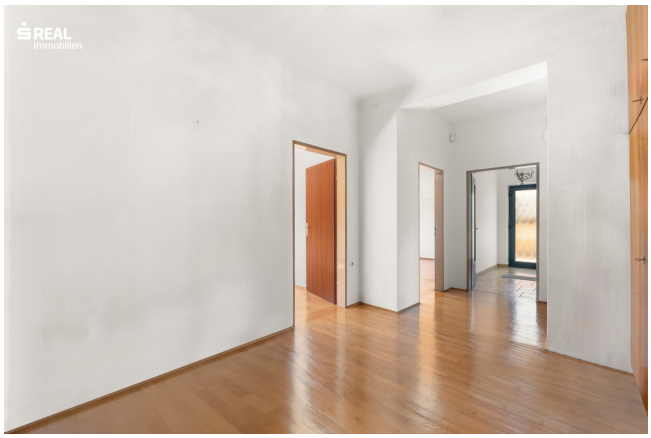






















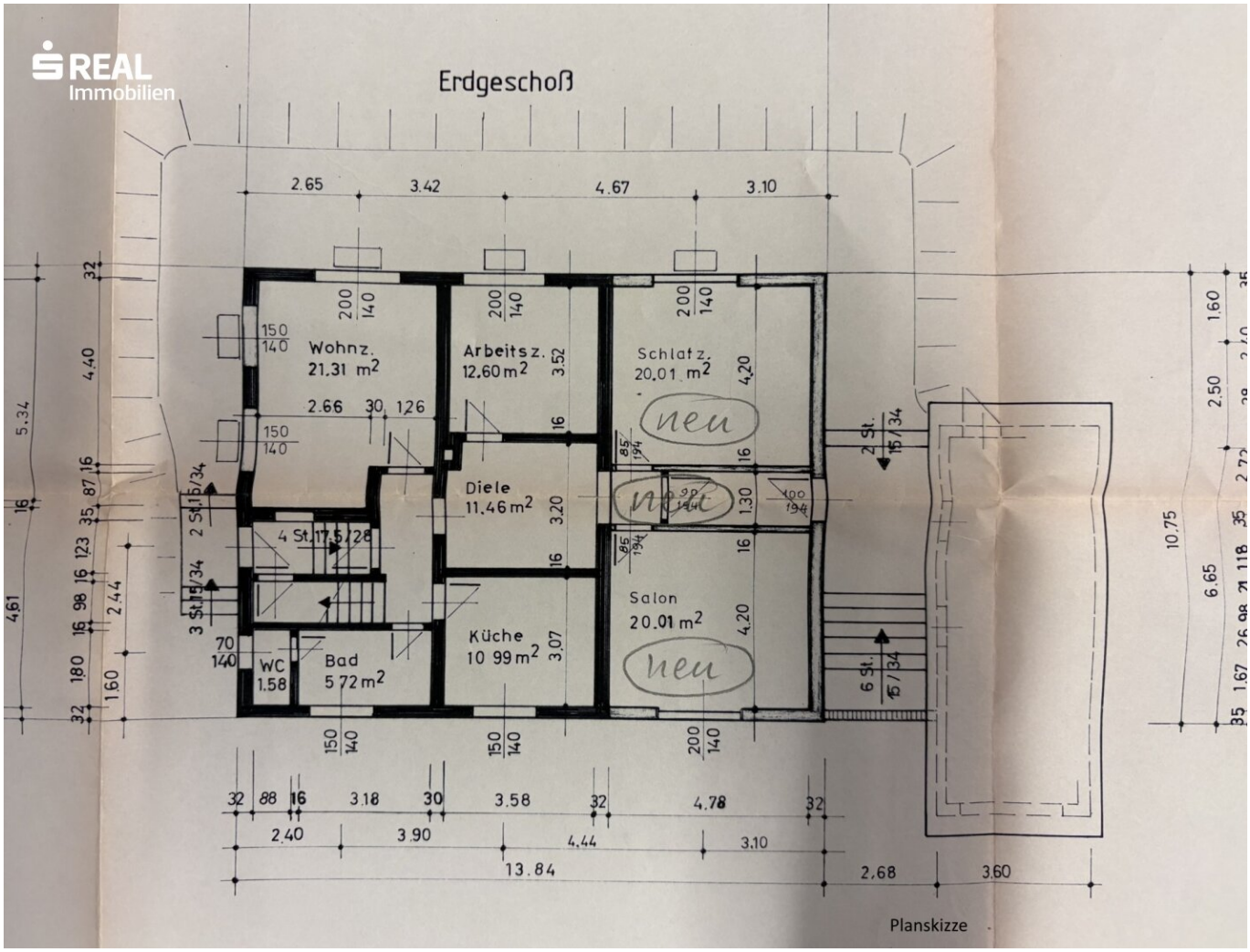


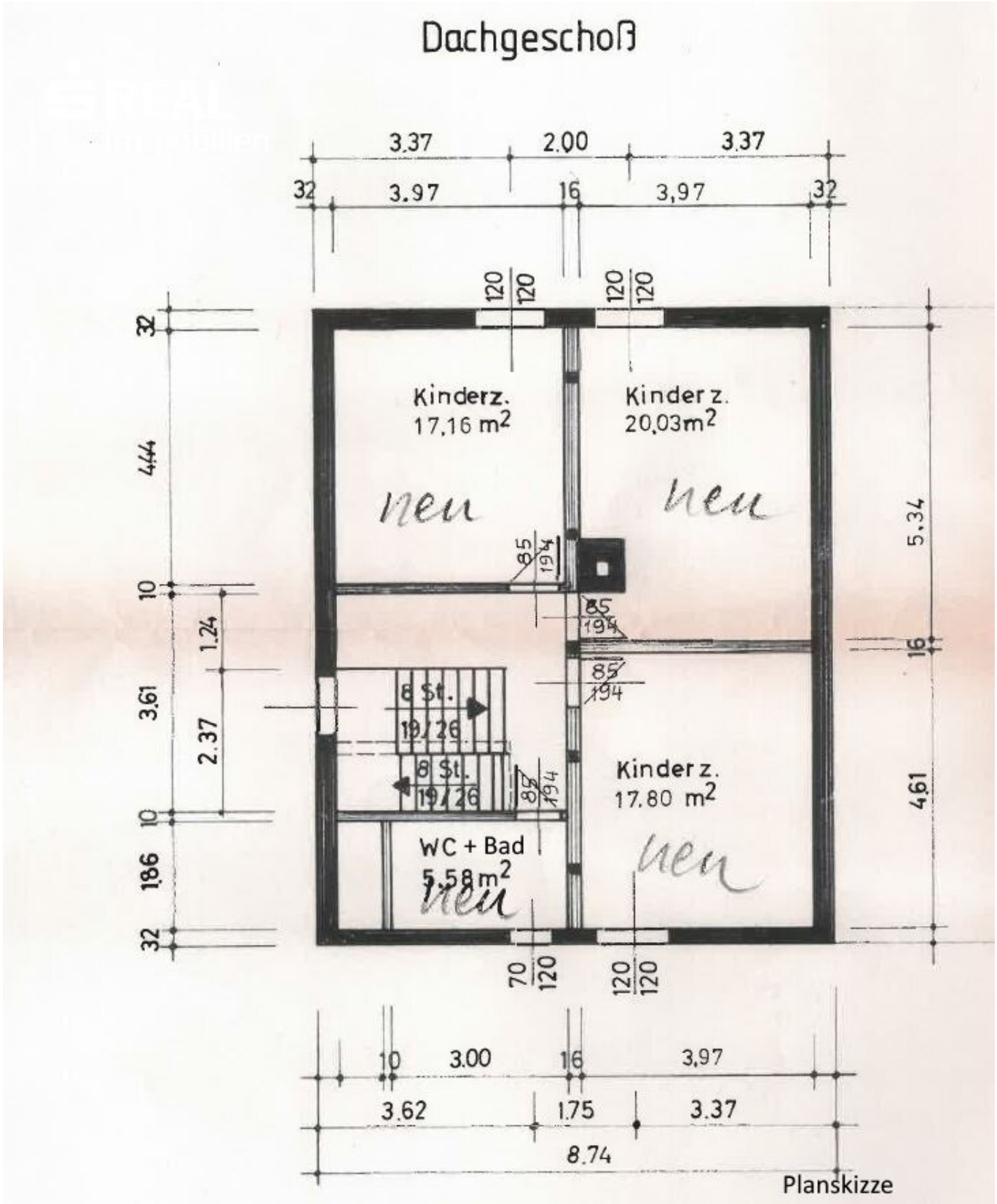

REAL
Immobilien

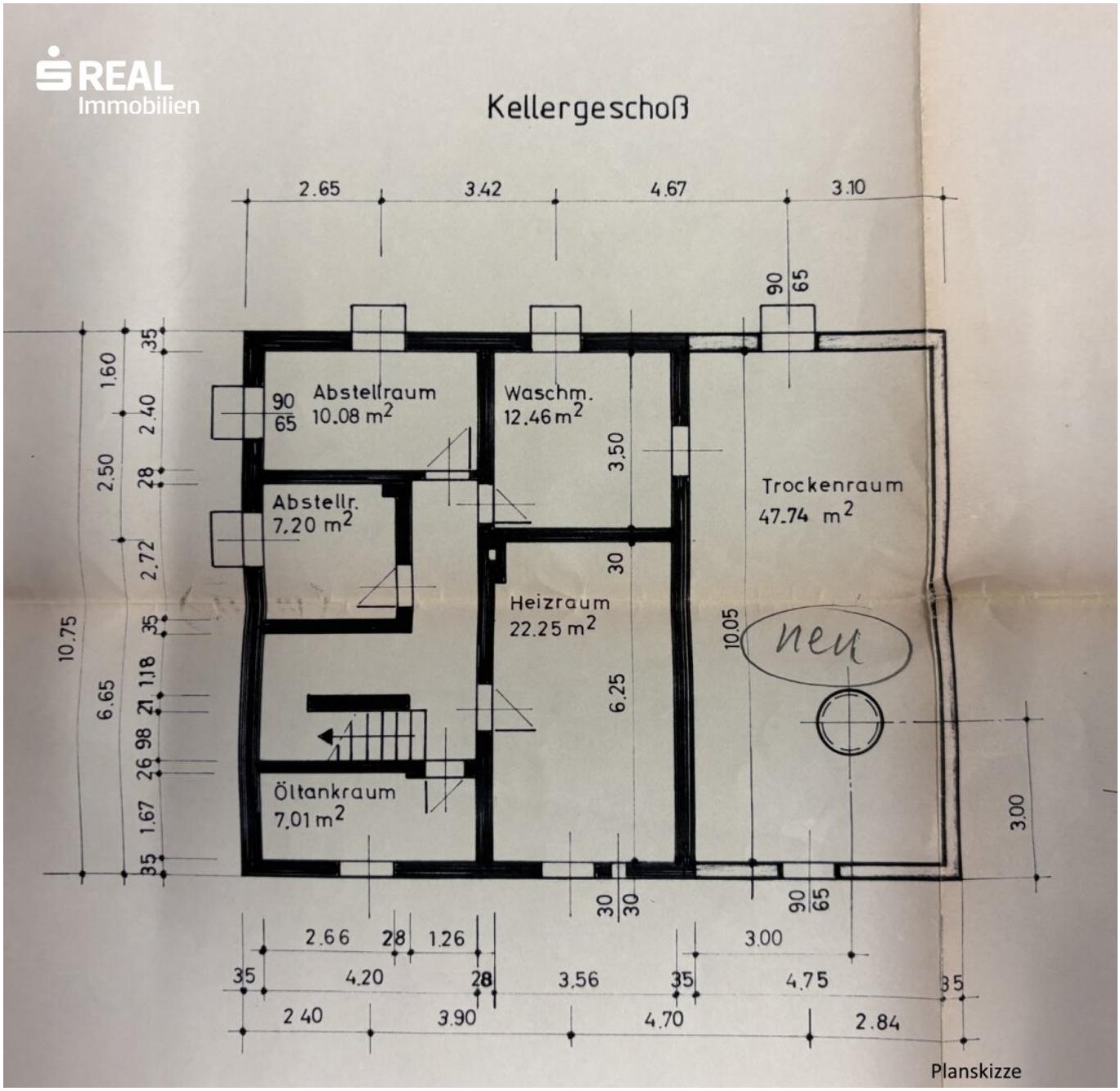

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Erdgeschoß
Wohnz.
21.31 m²
Arbeitsz.
12.60 m²
Schlafz.
20.01 m²
Diele
11.46 m²
Salon
20.01 m²
Küche
10 99 m²
WC
1.58
Bad
5 72 m²
neu
neu
2.65
3.42
4.67
3.10
13.84
2.68
3.60
Planskizze


Dachgeschoß
3.37
2.00
3.37
32
3.97
16
3,97
32
120
120
120
120
32
444
10
3.61
10
1.86
32
1.24
2.37
Kinderz.
17,16 m²
neu
Kinder z.
20,03m²
neu
85
194
85
194
85
194
8 St.
19/26
8 St.
19/26
85
194
WC + Bad
5,58m²
neu
Kinder z.
17.80 m²
neu
5.34
16
4.61
70
120
120
120
10
3.00
16
3,97
3.62
1.75
3.37
8.74
Planskizze


REAL
Immobilien
Kellergeschoß
Abstellraum
10.08 m²
Waschm.
12.46 m²
Abstellr.
7.20 m²
Heizraum
22.25 m²
Trockenraum
47.74 m²
neu
Öltankraum
7.01 m²
Planskizze

Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich in einer absolut **ruhigen und familienfreundlichen Siedlungslage** in unmittelbarer **Nähe zum Landeskrankenhaus (LKH) im Bezirk Graz-St. Leonhard.** Es vereint exzellente Infrastruktur mit einer privaten Ruheoase im eigenen Garten.

Das bestehende Wohnhaus teilt sich in das ursprüngliche Baujahr 1959 und einen großzügigen Zubau aus dem Jahr 1978. Mit einer **Nutzfläche von ca. 165 m²** bietet die Raumaufteilung optimales Potenzial für Familien oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Das dazugehörige 1.067 m² große Grundstück ist als Allgemeines Wohngebiet (WA mit einer Dichte von 0,3-0,4 gewidmet.

- **Erdgeschoss:** Ca. 104 m² Nutzfläche (laut Plan) für großzügiges Wohnen auf einer Ebene.
- **Dachgeschoss:** Ca. 61 m² Nutzfläche (laut Plan) mit gemütlichem Charakter.
- **Keller:** Das Haus ist unterkellert und bietet reichlich Stauraum oder Platz für Hobbys.
- **Garage:** Ein eigener Garagenplatz ist direkt am Grundstück vorhanden.
- **Heizung:** Die Beheizung erfolgt zentral über eine Ölheizung.

Das Objekt wird als **Altbestand mit Sanierungsbedarf** übergeben. *Hinweis: Aufgrund der Leerstandszeit sind die Wasserleitungen unter Umständen eingefroren und müssen im Zuge der Sanierung überprüft werden.*

Egal, ob Sie den charmanten Bestand kernsanieren und nach Ihren eigenen Wünschen modernisieren oder das **einzigartige Grundstück** für ein völlig neues Bauprojekt nutzen möchten – hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen.

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
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.