

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
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Peter Strauß

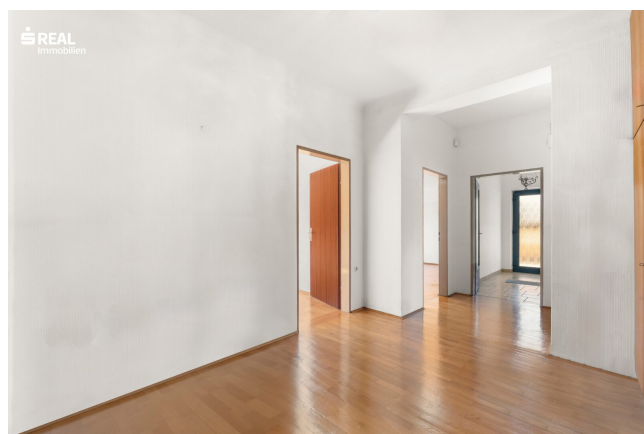
s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





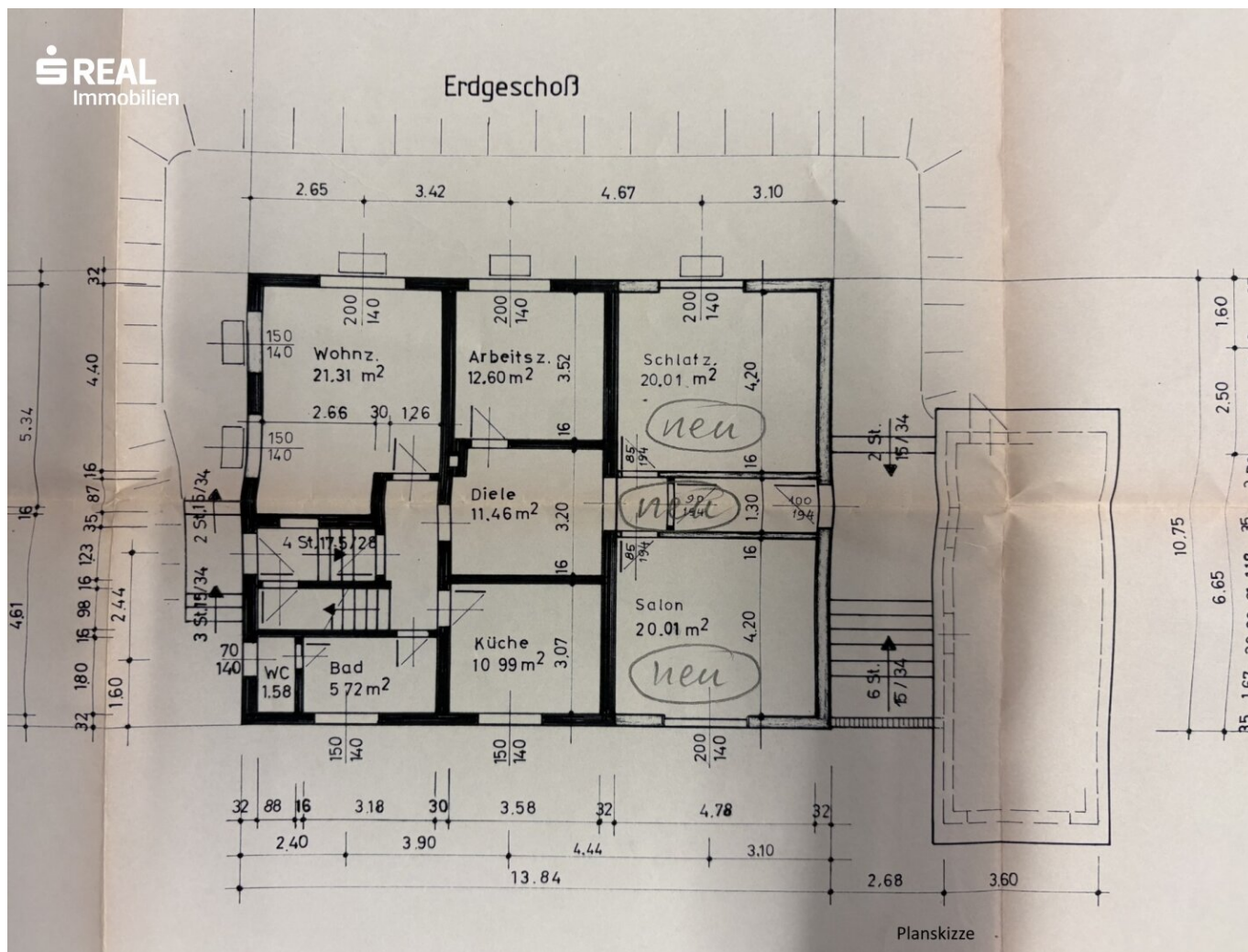


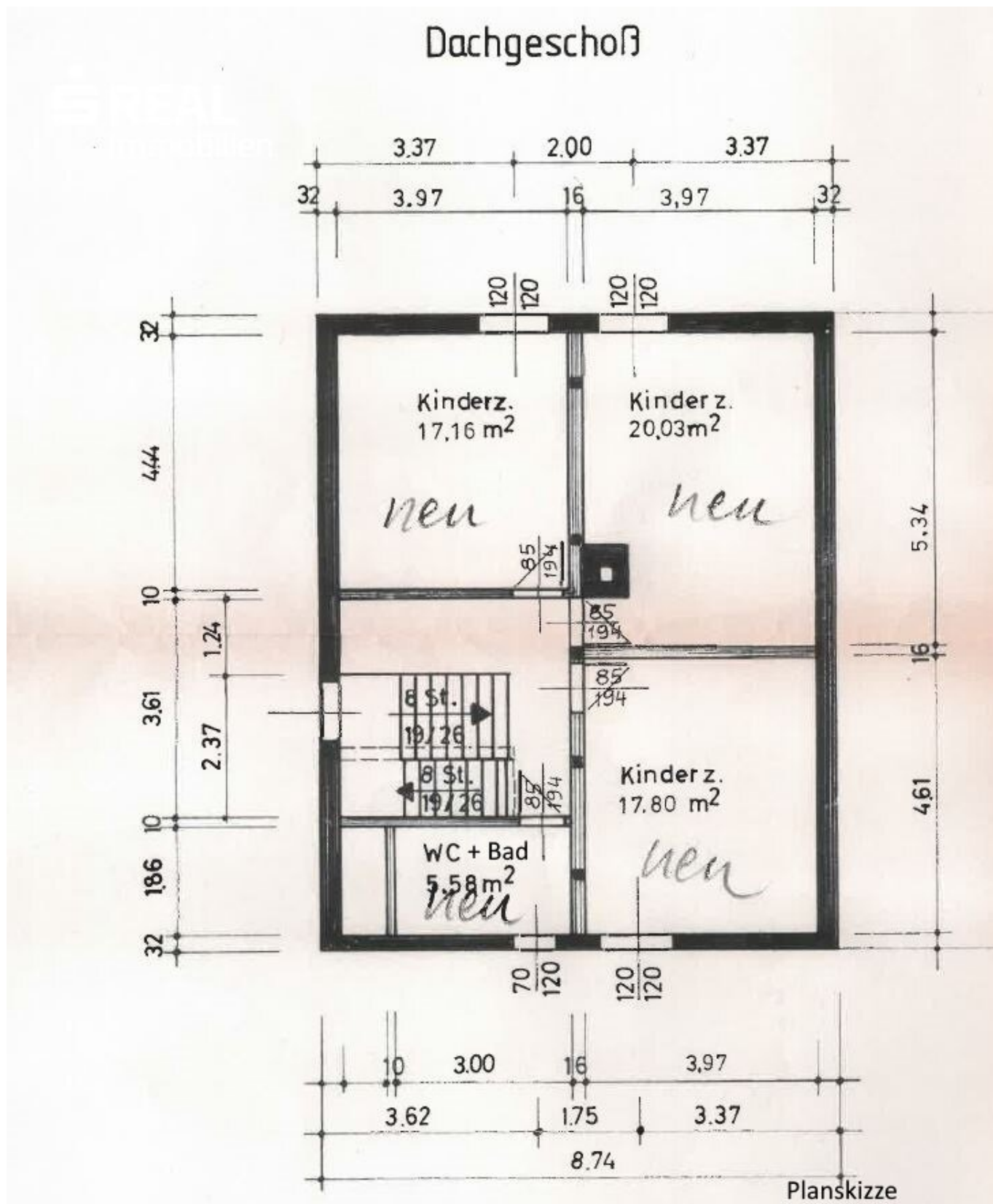




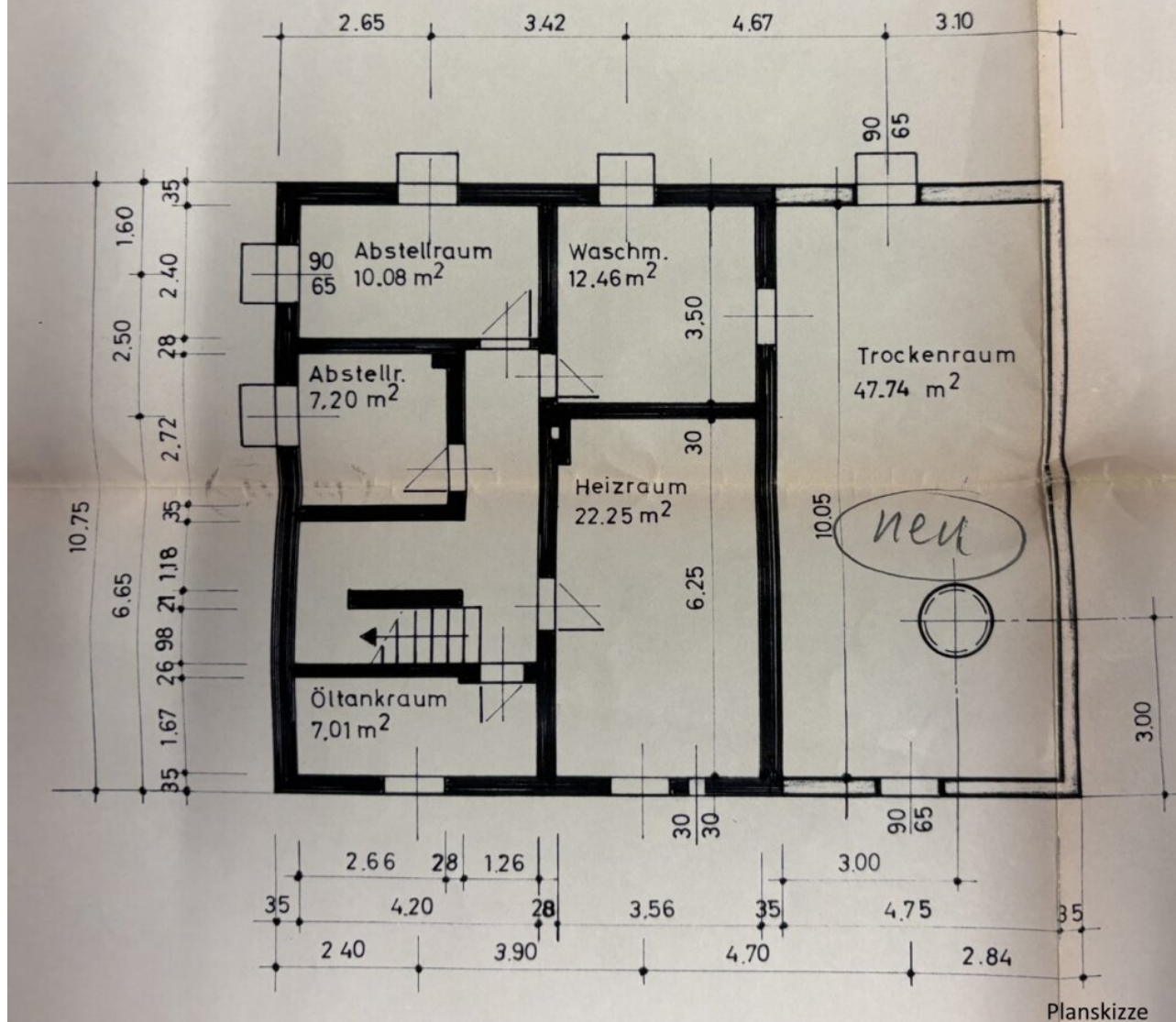








Kellergeschoß



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



Mitglied des
immobilienring.at

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.