

Familienfreundliches Reihenhaus in Sackgassenlage in Weinitzen



Objektnummer: 1793/318

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Weinitzen
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	112,29 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	45,44 m ²
Keller:	24,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	320.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.849,76 €
Betriebskosten:	159,90 €
Heizkosten:	129,00 €
USt.:	36,99 €
Provisionsangabe:	

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Christoph Friedmann

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

T +43 660 616 77 23









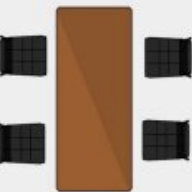




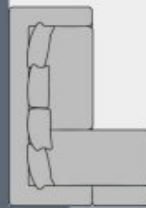




Terrasse
Stein (Travertin) und bepflanzt, Holzzaun (2022 neu gemacht)
Ca. 40 m²



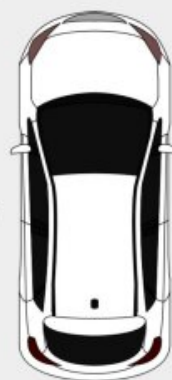
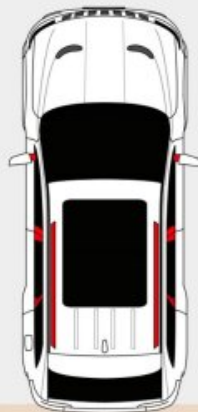
Wohnen/Küche mit Zugang zu Terrasse
(Parkettboden)
(ca. 35 m²)



Vorraum
(Boden: Fliesen)
ca. 11,6 m²

Abstellraum
(Zieht sich unter die
Aufgangsstiege)

WC
(Platz für Dusche)
(Boden: Fliesen)
ca. 4 m²



CarPort
(asphaltiert, überdacht)
Überdacht > 30 m²

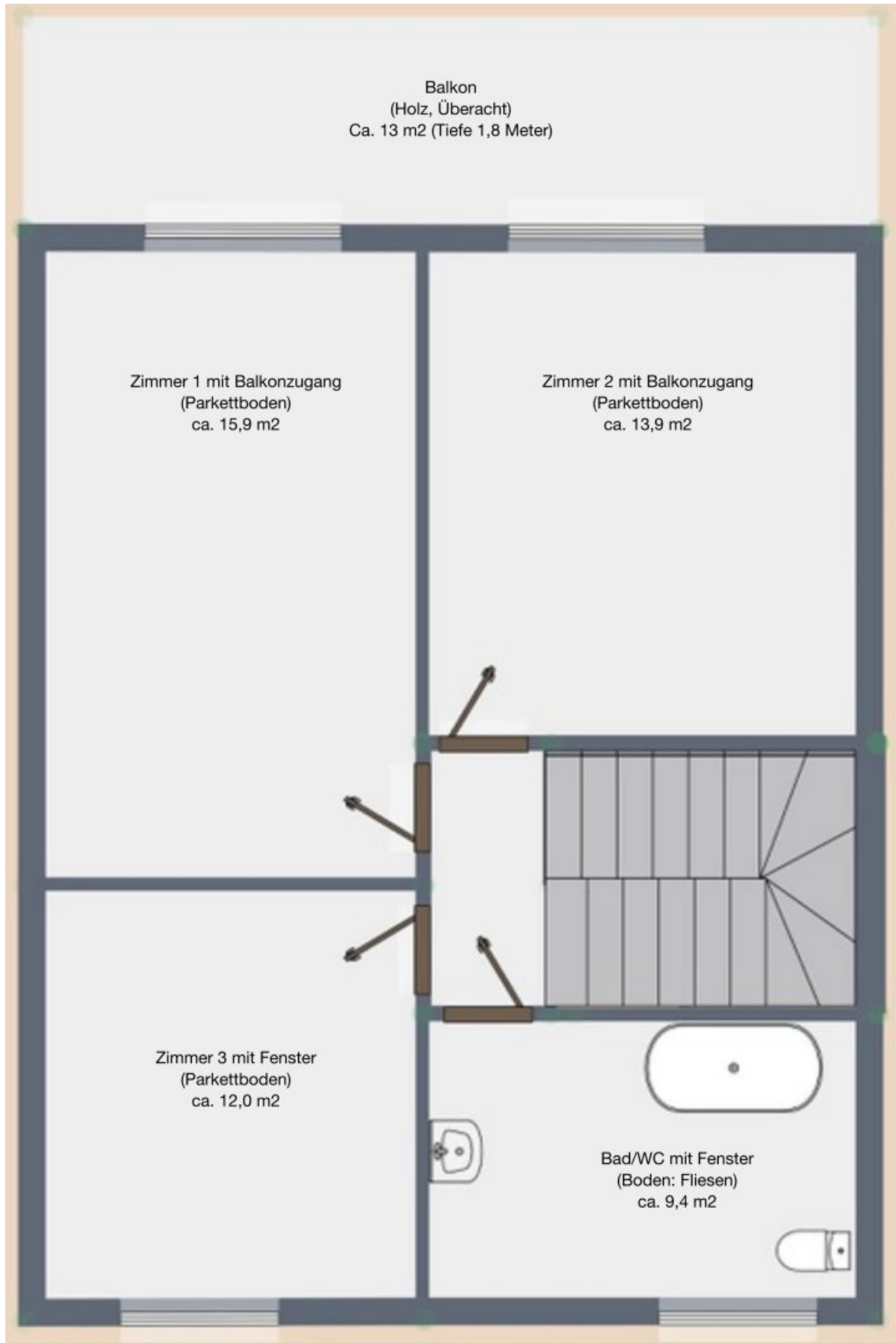
Balkon
(Holz, Überacht)
Ca. 13 m² (Tiefe 1,8 Meter)

Zimmer 1 mit Balkonzugang
(Parkettboden)
ca. 15,9 m²

Zimmer 2 mit Balkonzugang
(Parkettboden)
ca. 13,9 m²

Zimmer 3 mit Fenster
(Parkettboden)
ca. 12,0 m²

Bad/WC mit Fenster
(Boden: Fliesen)
ca. 9,4 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Mittelreihenhaus in Weinitzen bei Graz. Das Reihenhaus mit einer Fläche von 112,29 m² gliedert sich in einen Eingangsbereich, ein WC, Abstellraum und einen Wohn-Küchen-Essbereich im Erdgeschoss sowie 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Wanne und WC im Obergeschoss. Der nach Westen ausgerichtete Gartenbereich ist vom Küchen-Essbereich aus zu begehen und zum Teil überdacht. Im Obergeschoss ist ein Balkon ebenfalls nach Westen ausgerichtet.

Vor dem Haus sind 2 Carportplätze vorhanden. Der Kellerbereich ist von außen zu begehen, das dazugehörige Kellerabteil ist gut 24,00 m² groß. Im Allgemeinkeller befindet sich auch die Hackschnitzel-Heizungsanlage für die gesamte Siedlung. Gesamt betrachtet sind in der Siedlung 7 Reihenhäuser verbaut.

In den Wohnräumlichkeiten sind Parkettböden verbaut, die Sanitärräume und der Eingangsbereich sind verflies.

Alle Flächenangaben sind dem Nutzwertgutachten entnommen.

Die Lage in der Niederschöcklstraße 35a ist als gute Wohnlage im Grazer Umland einzustufen. Die Bebauungsstruktur ist locker und besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Anwesen sowie kleineren Siedlungsbereichen. Das Umfeld weist ein ruhiges, gepflegtes Erscheinungsbild auf und bietet durch die Nähe zu Schöckl, Rettenbachklamm und weitläufigen Wanderwegen eine hohe Erholungs- und Freizeitqualität.

Die mittelbare Umgebung ist durch eine ausgesprochen grüne, topografisch bewegte Landschaft geprägt. Die Liegenschaft liegt in einem bevorzugten Wohngebiet mit guter Anbindung an Graz und gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität im ländlichen Raum.

- Die nächstgelegene Bushaltestelle (Linien Richtung Graz bzw. Kumberg) befindet sich in rund 200 m Entfernung.
- Das nächstgelegene Lebensmittelgeschäft befindet sich in rund 300 m Entfernung
- Die Volksschule Weinitzen liegt in einer Entfernung von rd. 650 m, ebenso der Kindergarten.

Freuen Sie sich auf Ihren Besichtigungstermin, bei Fragen rund um das Thema Finanzierungen stehen wir Ihnen als OVB Allfinanzvermittlungs GmbH auch sehr gerne zur

Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <4.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap