

Sonniges Zuhause in ruhiger Lage von Graz-Eggenberg



Objektnummer: 2481/38

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz, 14. Bez.: Eggenberg
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	205,00 m ²
Nutzfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	808,00 m ²
Keller:	40,00 m ²
Kaufpreis:	560.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

T +43 664 88 70 69 92

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





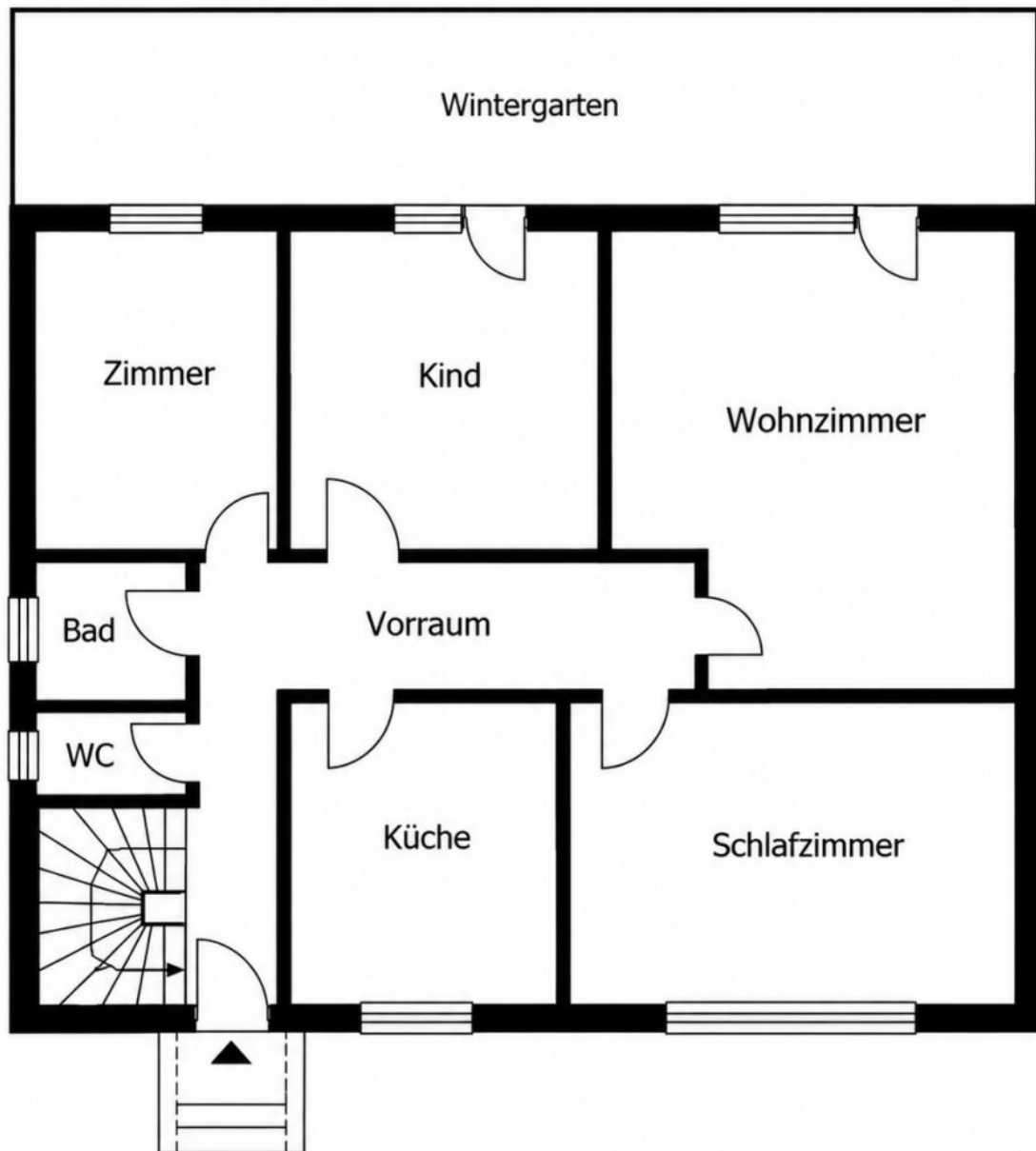




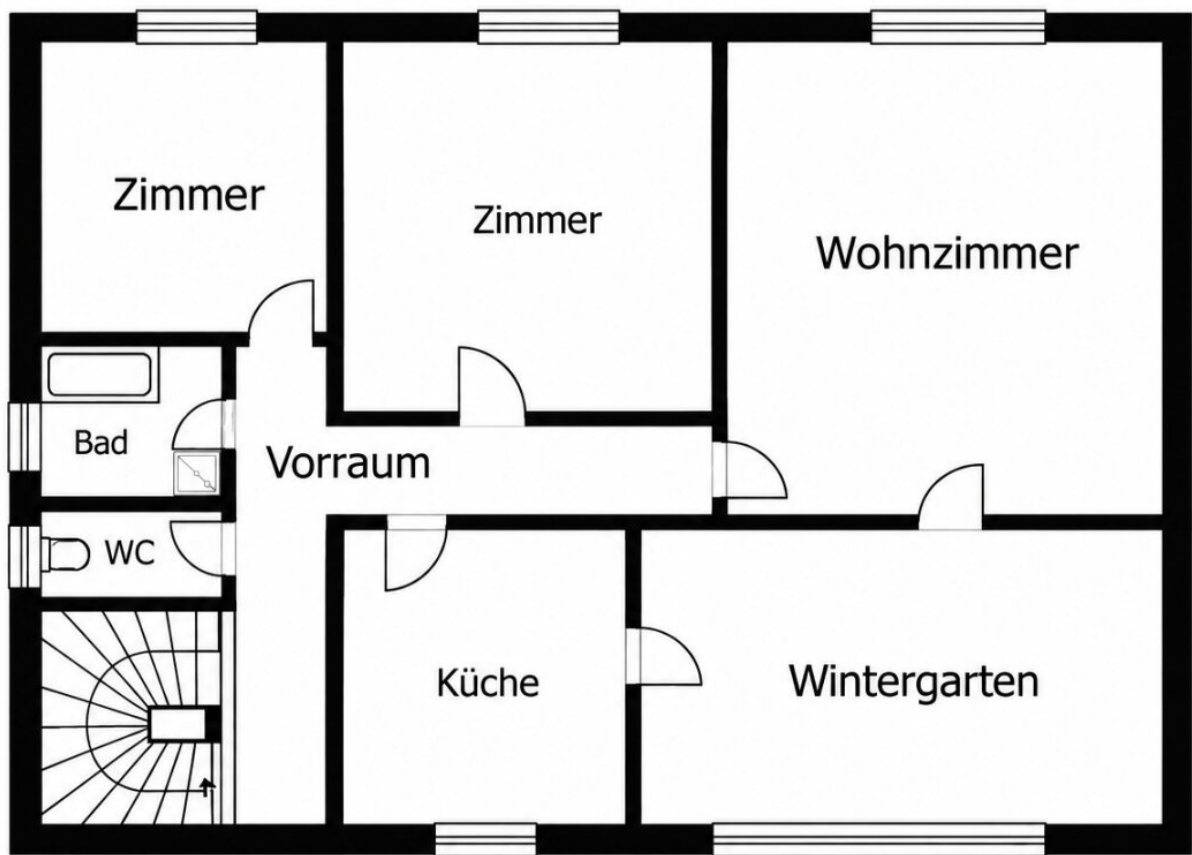




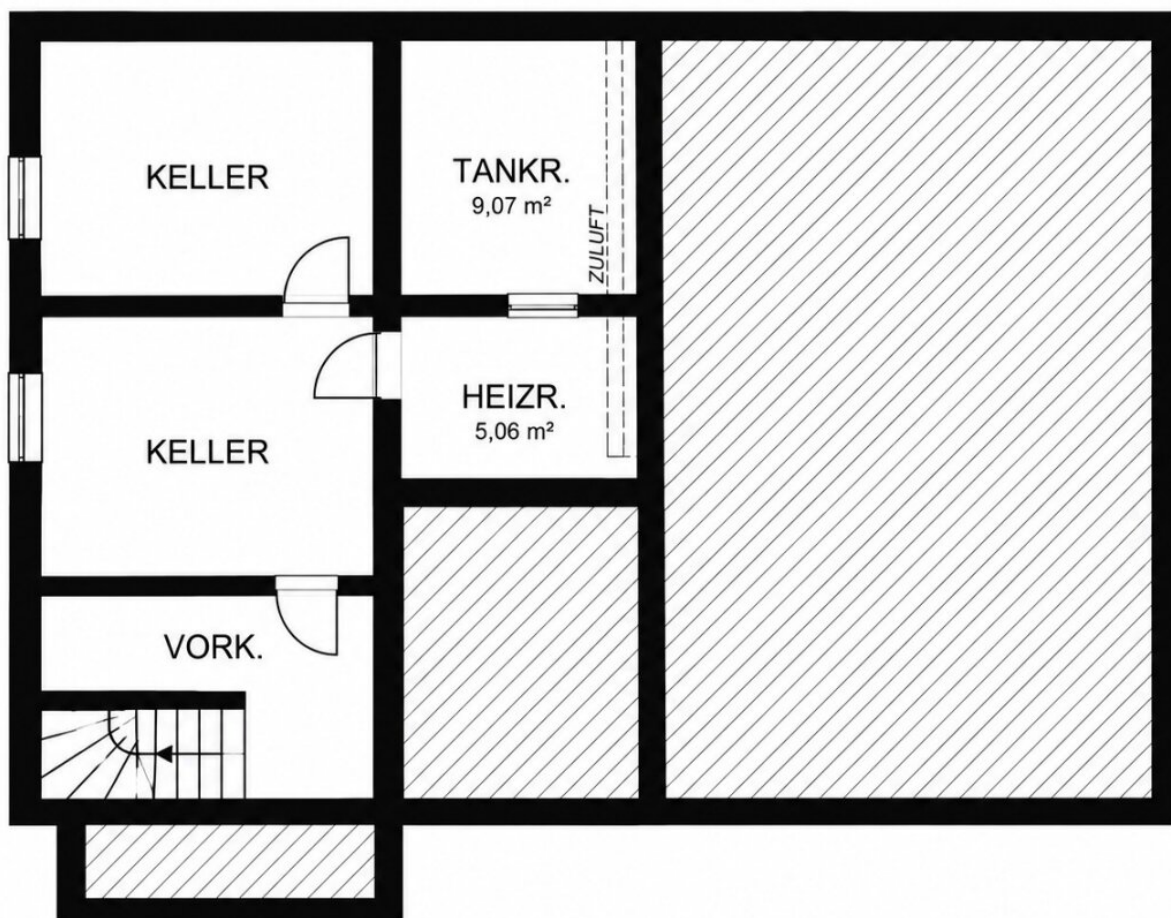




Erdgeschoss



Obergeschoss



KELLER

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus aus dem Jahr **1957** befindet sich auf einem großzügigen **977 m² großen Grundstück** in sehr guter Lage von **Graz-Eggenberg**. Erd- und Obergeschoss bieten jeweils rund **110 m²** und wurden bisher als **zwei separate Wohneinheiten** genutzt. Eine Zusammenlegung zu einem großzügigen Einfamilienhaus ist problemlos möglich. Die Beheizung erfolgt mittels **Ölheizung**.

Das Haus weist **Sanierungsbedarf auf und bietet damit die Möglichkeit, die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.**

Besondere Highlights sind die beiden Wintergärten: Im Erdgeschoss befindet sich ein rund **21 m² großer Wintergarten mit direktem Bezug zum Garten** – ideal für gemütliche Stunden oder Grillabende. Auch das Obergeschoss verfügt über einen rund **20 m² großen Wintergarten**.

Das großzügige Grundstück bietet viel Freiraum und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. **Zwei Garagen** direkt am Grundstück runden das Angebot ab.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap