

Gepflegtes Mehrparteienhaus mit 505 m² Garten in Top-Lage



Objektnummer: 2481/63

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8010 Graz
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	430,00 m ²
Nutzfläche:	460,00 m ²
Bäder:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	505,00 m ²
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	210,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,15
Kaufpreis:	1.450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

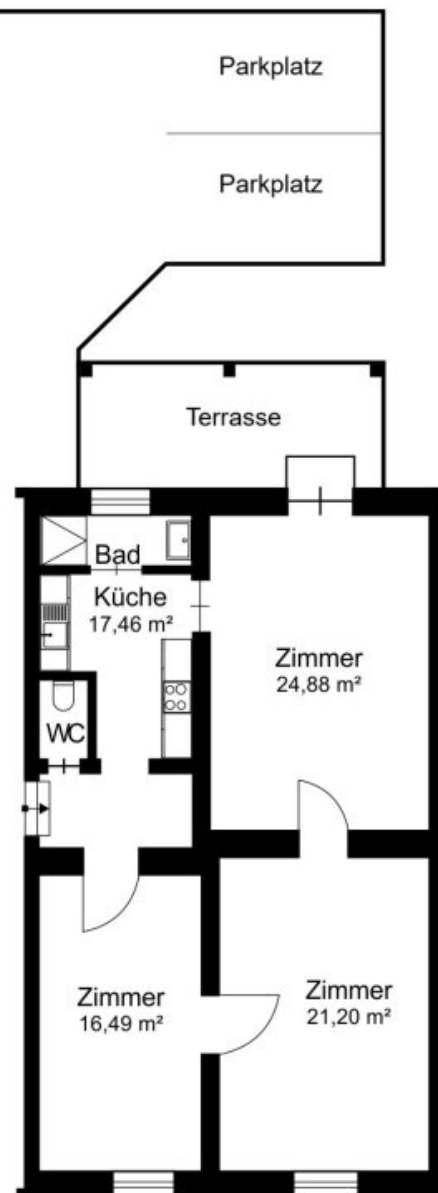
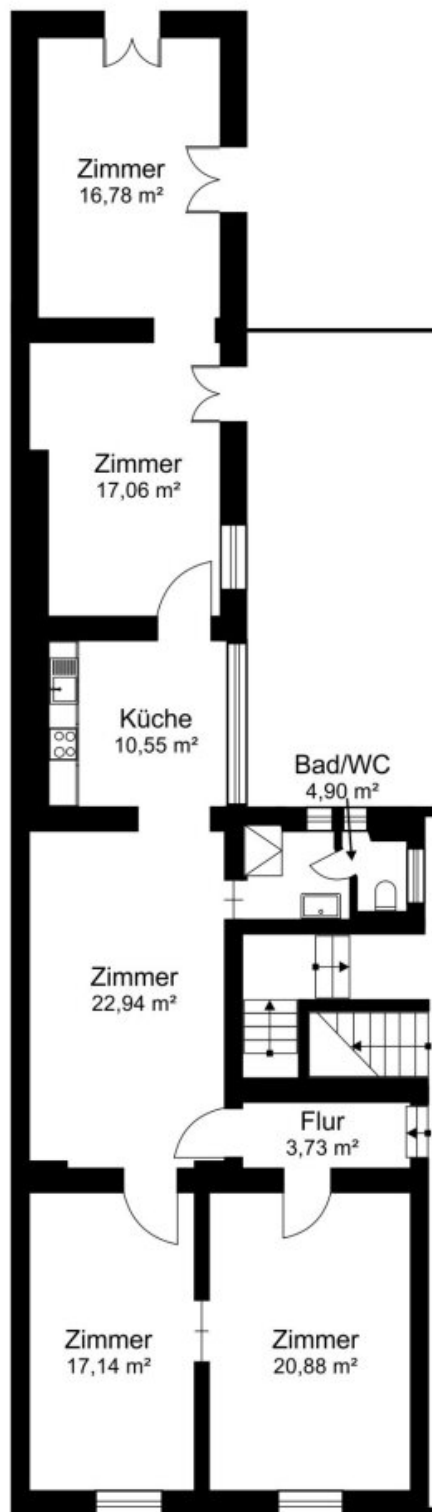
Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

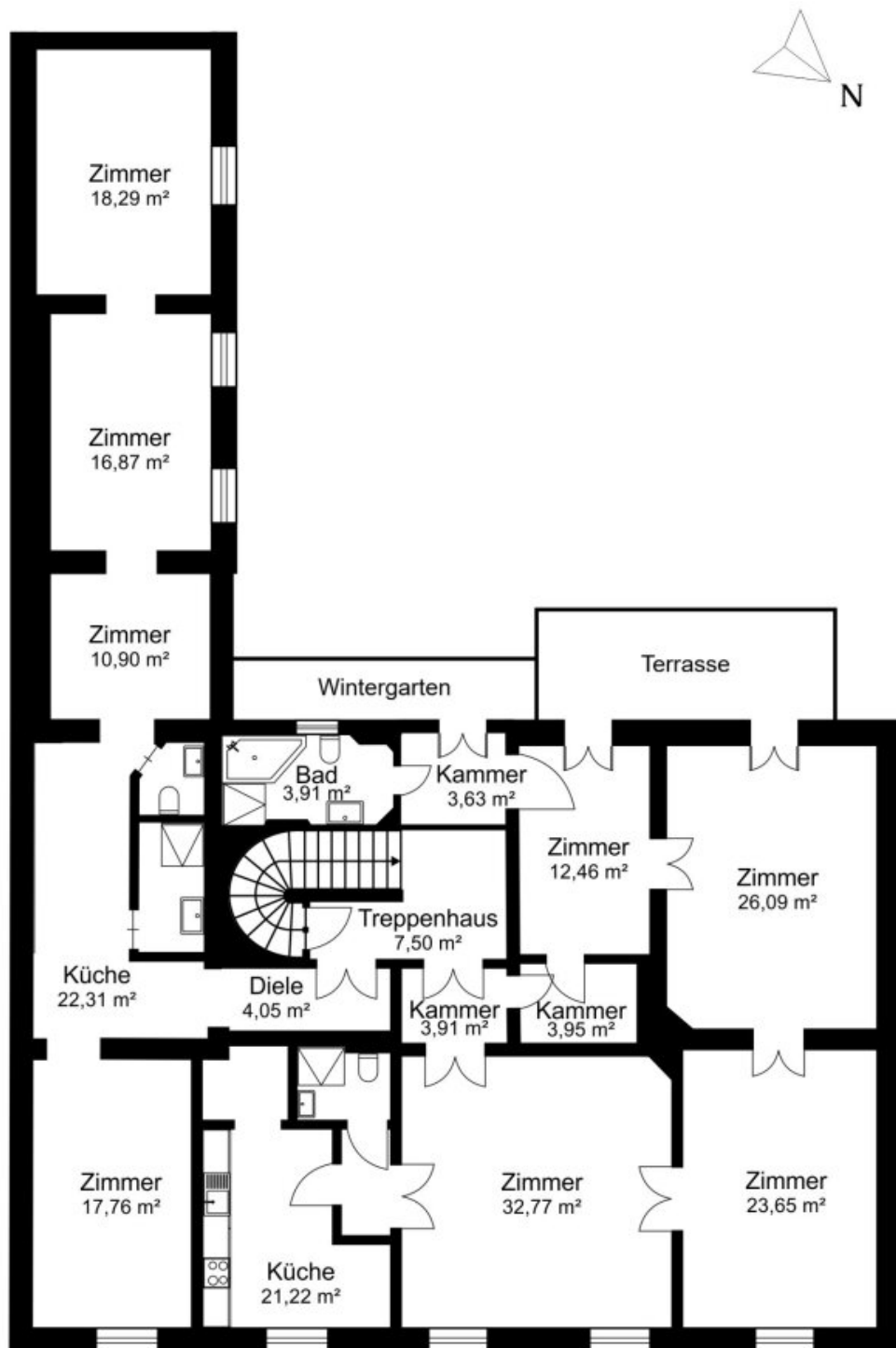
T +43 664 88 70 69 92

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









Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrparteienhaus in begehrter Lage von **Graz-St. Leonhard** vereint großzügigen Altbaucharakter mit vielseitigen Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft umfasst derzeit **drei Wohneinheiten mit ca. 236 m², 114 m² und 80 m²**. Die großzügige Wohnung im Obergeschoss entstand durch die Zusammenlegung zweier ursprünglich getrennter Einheiten mit ca. 146 m² und 90 m².

Die Liegenschaft eignet sich sowohl als **Anlageobjekt** als auch zur **großzügigen Eigennutzung mit Teilvermietung**. Darüber hinaus bietet sie **vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**, insbesondere für eine **Kombination aus Wohnen und Büro**.

Zwei Wohneinheiten befinden sich in **sehr gutem Zustand**, eine ist **leicht sanierungsbedürftig**.

Besonders hervorzuheben sind die **Raumhöhen von bis zu ca. 3,40 m**, mehrere Kamine, ein Wintergarten mit ca. 15 m² großer Terrasse sowie eine weitere Terrasse mit ca. 5 m². Der **über 200 m² große Rohdachboden** bietet zusätzlich interessantes Ausbaupotenzial.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 505 m² große, ruhige Garten**. **Rund 150 m² Kellerfläche** mit **Weinkeller**, ein **geschützter Innenhof** und **zwei PKW-Stellplätze** ergänzen das Angebot.

Dach, Gasheizung, Rohrleitungen und Elektrik wurden vor **rund 20 Jahren** größtenteils **erneuert**, die **Fenster** teilweise vor etwa **zehn bis zwanzig Jahren** ausgetauscht.

Die Kombination aus **Top-Lage, großzügigem Altbaucharakter und vielseitigem Entwicklungspotenzial** macht diese Liegenschaft für Eigennutzer, Anleger und Projektentwickler besonders interessant.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.