# Verborgene Perle in Graz: Renovierungsbedürftiges Schmuckstück mit atemberaubendem Panorama in St. Veit ob Graz zu verkaufen!



**Objektnummer: 5162/1161**

**Eine Immobilie von Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Kreilweg 21 |
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8046 Graz,12.Bez.:Andritz |
| **Baujahr:** | 1400 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 175,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 409.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Patrik Nebel**

Kostbar Wohnen - KW Immobilien GmbH
Triester Straße 391
8055 Graz

T +43 699 15915157
H +43 699 15915157

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


Kostbar
Immobilien
SO KÖNNTE
IHR TRAUMHAUS
AUSSEHEN







































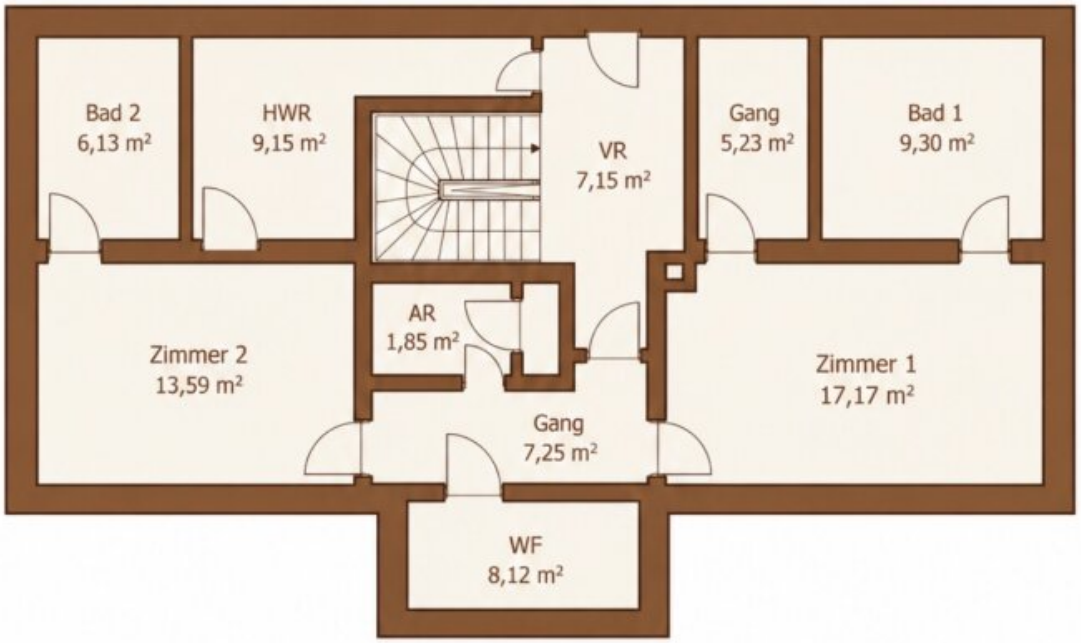






Kostbar Immobilien
+43 699 15915157 | office@kostbar-immobilien.at

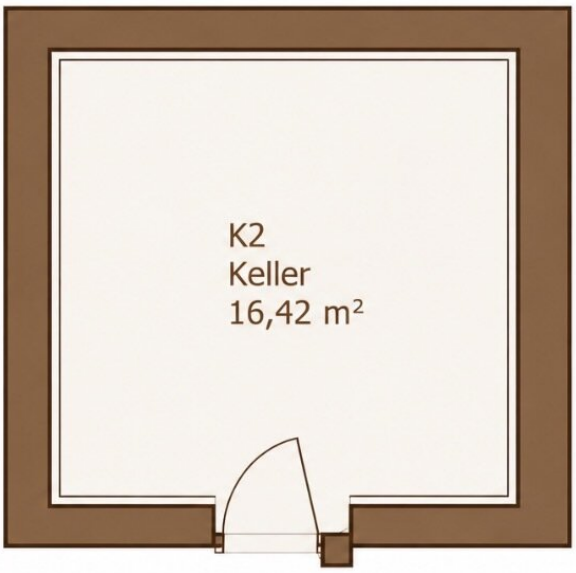
# Erdgeschoss




# 1. Stock



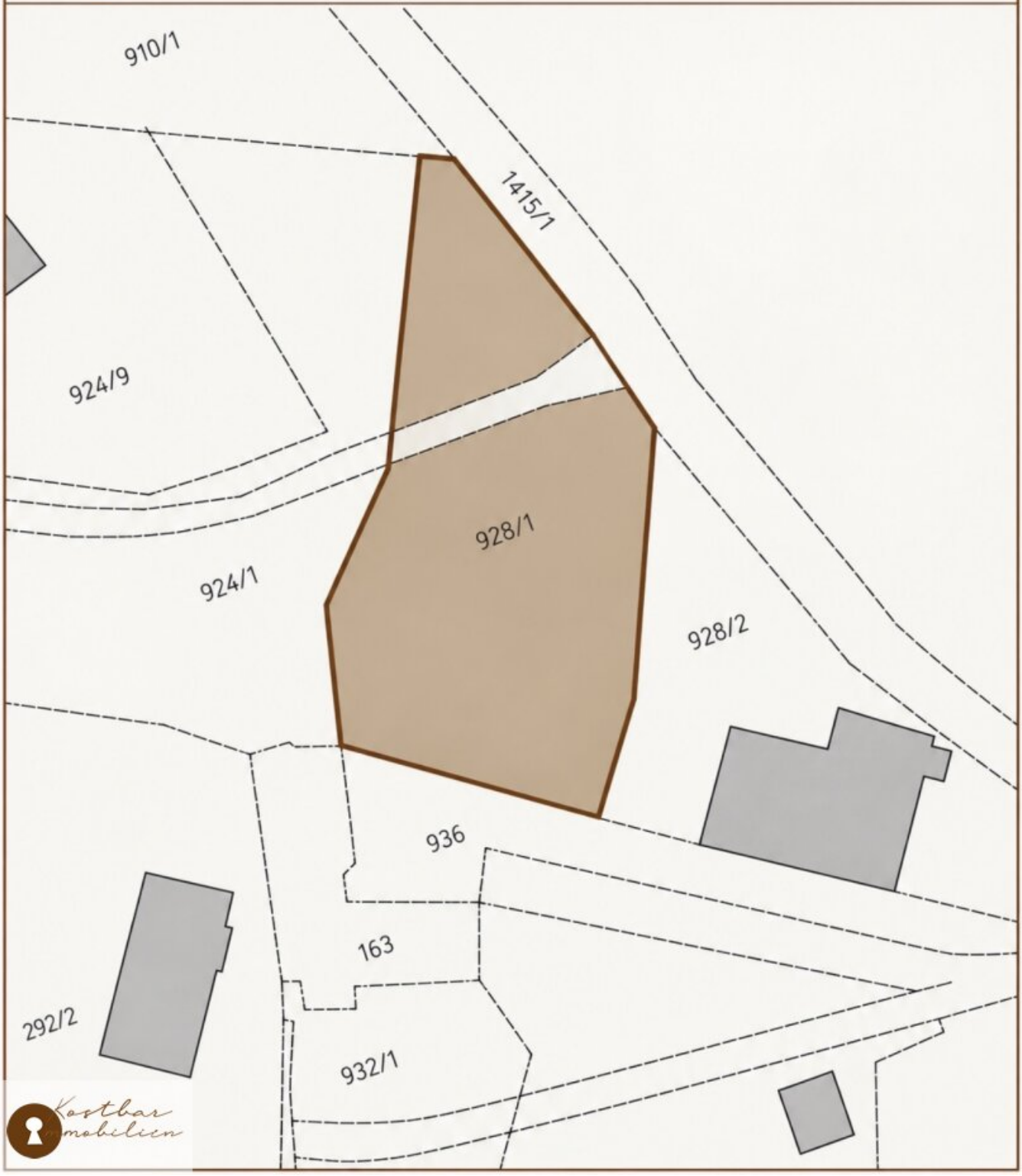
Kostbar Immobilien
+43 699 15915157 | office@kostbar-immobilien.at




Kostbar Immobilien

Kostbar immobilien

+43 699 15915157 | office@kostbar-immobilien.at




Kostbar immobilien

# Objektbeschreibung

## Traumhafte Gelegenheit in Graz Andritz: Sanierungsbedürftiges Haus mit enormem Potenzial!

**Willkommen bei KOSTBAR IMMOBILIEN! Hier präsentieren wir Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie in einer der gefragtesten Lagen von Graz – Krailweg 21, Graz Andritz / St. Veit ob Graz. Dieses charmante, sanierungsbedürftige Haus vereint Ruhe, Sonne und eine hervorragende Lage und eignet sich perfekt für Investoren, Eigennutzer oder Bauträger, die die Möglichkeiten dieser Immobilie voll ausschöpfen möchten.**

**Objekt im Überblick:**

- **Baujahr: 1400 (alle Bauarbeiten baubewilligt)**
- **Grundstücksgröße: 1195 m²**
- **Wohnfläche: 80 m²**
- **Ausbaumöglichkeiten: Bis zu 175 m²**
- **Erdkeller: ca. 17 m²**
- **Preis: € 409.000,-**
- **Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt**

**Lage & Umgebung:**

**Das Haus befindet sich in einer ruhigen, sonnigen Südhanglage mit einer Bebauungsdichte (0,2 - 0,3), die eine ungestörte und offene Atmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die gesamte Infrastruktur sind leicht zu erreichen – hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Privatsphäre und Komfort.**

**Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten:**

**Diese Immobilie bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten: Ob modernes Eigenheim, Mehrgenerationenhaus – dank der offenen Massivbauweise**

**und dem großzügigen Grundstück sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Sämtliche Baupläne des Architekten sind vorhanden und können auf Wunsch bereitgestellt werden.**

**Bauweise & Ausstattung:**

- **Robuste und offene Massivbauweise mit einem kleinen Erdkeller**
- **Massive Zwischendecken für höchste Stabilität**
- **Außenwände in solider Massivbauweise**
- **Vorrichtung für eine Heizung**
- **Wände sind ohne Feuchtigkeit und zeigen lediglich witterungsbedingte Abnutzung**
- **Geringe Bebauungsdichte erlaubt flexible Nutzungsmöglichkeiten**

**Grundstück & Außenanlagen:**

- **Großzügiger Balkon und Garten mit Südausrichtung**
- **Gepflegte Freiflächen**
- **Befestigter Abstellplatz für Fahrzeuge**

**Raumaufteilung:**

- **Untergeschoss: 80 m² individuell planbar**
- **Dachboden (1. Stock): Nicht ausgebaut, begehbar über eine Treppe mit Zugang zum Balkon**

**Sanitär & Technik:**

**Dach und Fenster sind im Zuge der Sanierung neu zu gestalten**

**Wasser- und Sanitärinstallationen sind sanierungsbedürftig – eine ideale Gelegenheit für Modernisierungen und Anpassungen nach Ihren Wünschen.**

**Ihre Chance auf eine Top-Lage mit großem Potenzial!**

**Nutzen Sie diese einmalige Möglichkeit, in eine attraktive Lage in Graz Andritz zu investieren, die durch ihre Ruhe, Sonne und Flexibilität besticht. Ob Sie das Grundstück neu gestalten, das Haus modernisieren oder in zwei separate Wohneinheiten aufteilen möchten – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.**

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin! ? WhatsApp: +43 660 1692296**

**? Telefon (werktags): +43 699 15915157**

**Unser professionelles Team von KOSTBAR IMMOBILIEN freut sich darauf, Sie auf der Suche nach Ihrem perfekten Zuhause zu unterstützen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

**KOSTBAR IMMOBILIEN – Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ?**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <175m
Apotheke <2.825m
Klinik <5.125m
Krankenhaus <6.300m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.250m
Kindergarten <1.275m
Universität <5.775m
Höhere Schule <3.675m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.750m
Bäckerei <1.200m
Einkaufszentrum <3.400m

**Sonstige**
Geldautomat <2.800m
Bank <2.800m
Post <2.975m
Polizei <3.825m

**Verkehr**
Bus <575m
Straßenbahn <3.850m
Bahnhof <4.925m
Autobahnanschluss <3.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap