

8010 Graz, 03. Bez.: Geidorf | Haus | Objektnummer: 1508/47

Graz-Rosenberg: Sanierungsbedürftige Villa mit viel Potenzial!



Ihre Ansprechpartnerin

Karo Mihelic

+43 664 6147047 | karo.mihelic@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.518 m²
Wohnfläche: ca. 260 m²

Nutzungsart: Wohnen



Preisinformationen

Kaufpreis: 1.450.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Beschreibung

Lage

LAGE, LAGE, LAGE,.....

Idyllisches und zentrales Wohnen erwünscht?

Diese Möglichkeit bieten wir Ihnen mit diesen voll aufgeschlossenen Grundstücken in einer der gefragtesten Lagen in Graz-Geidorf!

Der Rosenberg in unmittelbarer Nähe zum Grazer Stadtkern, gilt nicht nur als eine der begehrtesten Wohngegenden der Stadt, sondern bietet Ihnen auch eine perfekte Infrastruktur!

Hier finden Sie pure Lebensqualität, hier tanken Sie Energie, hier genießen Sie leben und wohnen auf höchstem Niveau.

Beschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum – oder investieren Sie in eine seltene Immobilienegelegenheit mit vielfältigen Möglichkeiten!

In bester Lage, eingebettet zwischen viel Grün und eleganten Villen, erwartet Sie ein Objekt mit außergewöhnlichem Potenzial. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau – ein Ort zum Wohlfühlen, Auftanken und stilvollen Wohnen.

Die Highlights im Überblick:

- Ca. **260 m²** Wohnfläche auf **drei Ebenen**
- Ca. **117 m² Keller**, teilweise als Wohnfläche nutzbar
- Großzügige **Grundfläche von ca. 1.518 m²**
- **Garage** sowie praktischer **Geräteschuppen**
- **Baubewilligung** für Um- und Zubau **bereits vorhanden**
- **Bebauungsdichte: 0,3**
- **Ersatzbepflanzung erforderlich**
- In unmittelbarer Nähe zur **Straßenbahn** sowie zu allen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs**

- **Kindergärten und Schulen** sind bequem fußläufig erreichbar
- Ruhige, grüne Wohnlage mit idealer Anbindung an die Stadt
- **Kaufpreis: € 1.450.000,--**, inklusive Baubewilligung, fertiggestellter Zufahrt und Aufschließung
- **Provision: 3 % des Kaufpreises** zuzüglich 20 % USt.

Ob als exklusives Eigenheim oder wertbeständige Anlage – dieses Objekt bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Lage, Größe und Gestaltungsspielraum.

Sie können es kaum erwarten diese einzigartige Immobilie zu besichtigen?

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit
Frau Karo Mihelic unter 0664/6147047.**

Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

Wir möchten erwähnen, dass ein solches Naheverhältnis geeignet sein kann, die Interessen des Auftraggebers zu beeinträchtigen. Der Hinweis erfolgt daher ausdrücklich und rechtzeitig im Sinne der gesetzlichen Offenlegungspflicht.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

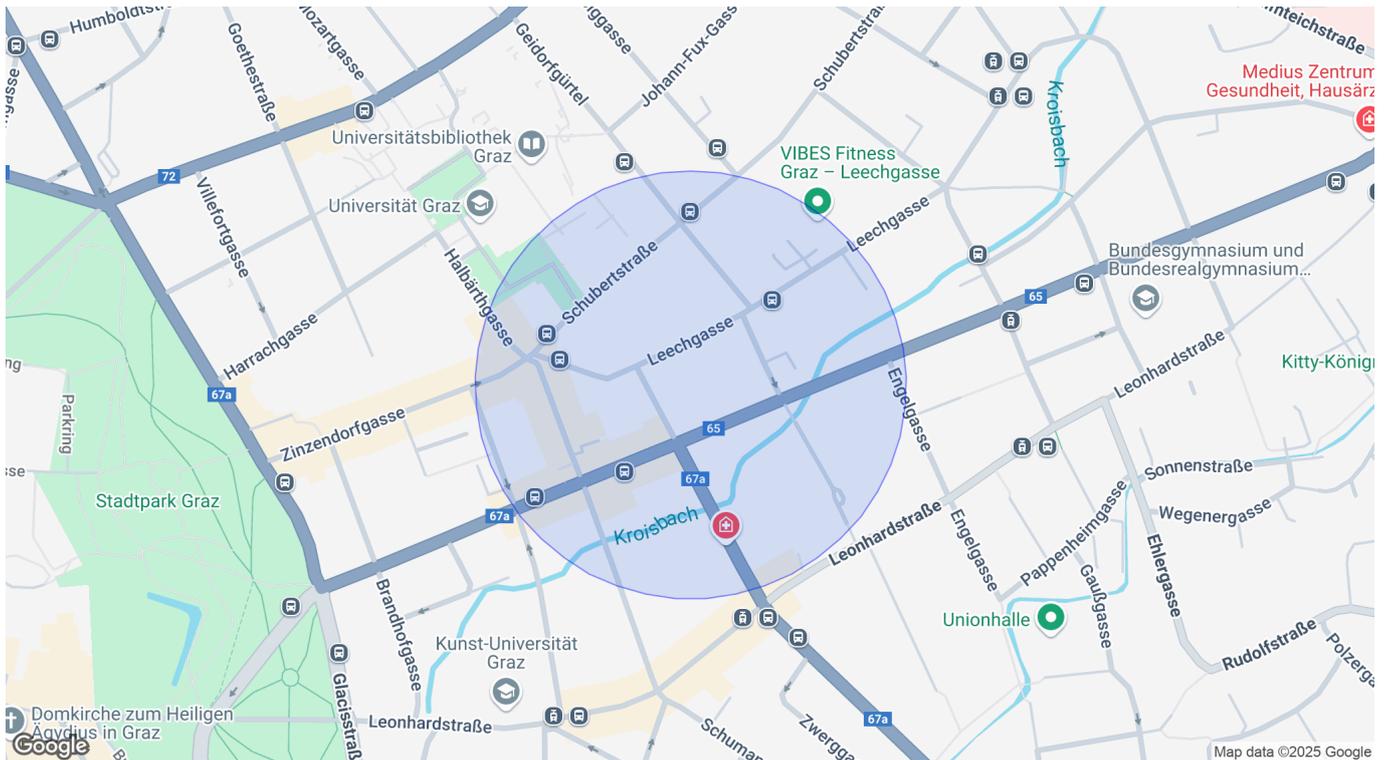
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Impressionen



Lage

8010 Graz, 03. Bez.: Geidorf, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
Autobahnanschluss	5.000 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

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

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap