

8047 Graz | Haus | Objektnummer: 1508/370

# Graz-LKH Nähe: Immobilie mit Potenzial, Grundstück teilbar! Ihr leistbarer Start ins neue Eigenheim!



Ihre Ansprechpartnerin

**Cara Mihelic**

0664/2323569 | [cara.mihelic@top-living.at](mailto:cara.mihelic@top-living.at)

[www.top-living.at](http://www.top-living.at)

## Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.184 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4,5  
Bäder: 1  
WCs: 2  
Gärten: 1  
Keller: 1  
Balkone: 1  
Garagen: 2

Nutzungsart: Wohnen

Lagebewertung: sehr gut  
Lärmpegel: absolute Ruhelage  
Zustand: sanierungsbedürftig  
Baujahr: 1963

Energieausweis  
Gültig bis: 05.07.2028  
HWB: F 237,06 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: F 3,3



## Preisinformationen

Kaufpreis: 635.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

## Ausstattung

|             |                           |                |                          |
|-------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| Bauweise:   | Ziegel                    | Balkon:        | Südostbalkon / -terrasse |
| Dachform:   | Walmdach                  | WCs:           | Gäste-WC                 |
| Boden:      | Fliesen, Laminat, Parkett | Bad:           | Bad mit Fenster, Dusche  |
| Befeuerung: | Öl, Holz                  | Küche:         | Einbauküche              |
| Ausblick:   | Grünblick                 | Stellplatzart: | Garage, Parkplatz        |

## Lage

Prestige-Lage in der Nähe des LKH-Graz!

Das Ragnitztal zählt zu den begehrtesten Adressen in Graz und steht für exklusives Wohnen in idyllischer Grünruhelage. Eingebettet im charmanten Ragnitztal, verbindet diese Lage Natur, Ruhe und maximale Lebensqualität mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum.

Umgeben von eleganten Villen und modernen Einfamilienhäusern genießen Sie hier ein gehobenes, repräsentatives Wohnumfeld. Die Nähe zur Ragnitzklinik, zu Schulen und Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten rundet das außergewöhnliche Lebensgefühl ab.

Das Ragnitztal – eine namhafte und prestigevolle Lage, die Ruhe, Eleganz und urbane Erreichbarkeit auf besondere Weise vereint.

## Beschreibung

Eine Immobilie - viele Möglichkeiten!

In einer der schönsten und prestigeträchtigsten Wohnlagen von Graz – im beliebten **Ragnitztal** – wartet dieses Grundstück mit Bestandshaus auf einen neuen Eigentümer mit Vision. Das sanierungsbedürftige Haus bietet vielfältige Möglichkeiten: Es kann **liebevoll renoviert und modernisiert** oder **komplett neu** gebaut werden. Eine **Grundstücksteilung ist ebenso möglich** - dazu gibt es auch schon eine Idee.

Das Highlight ist ohne Zweifel die **Lage** – leicht erhöht, wunderbar sonnig und absolut ruhig. **Am Fuße des Ruckerlbergs und in unmittelbarer Nähe des LKH Graz, sowie sämtlichen Universitäten befindet sich das Haus eingebettet in einer ruhigen Einfamilienhausgegend.** Hier genießen Sie ganztägige Sonne, einen herrlichen Ausblick ins Grüne und zugleich die Nähe zur Stadt. Eine perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und urbanem Komfort.

Der **großzügige Grund** eröffnet Raum für individuelle Wohnräume – ob stilvolle Villa, modernes Architektenhaus oder charmantes Familienzu Hause. In dieser exklusiven Umgebung schaffen Sie sich Ihr persönliches Refugium mit bleibendem Wert.



Dank des **attraktiven Kaufpreises** ergibt sich hier eine seltene Gelegenheit, Eigentum in einer absoluten Toplage von Graz zu erwerben – ein Investment mit Zukunft und unverwechselbarem Charakter.

**Für Sie zusammengefasst:**

- ca. 1.184 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus
- Garage
- Walmdach
- Top Lage
- Großzügiger Keller
- Kaufpreis: € 635.000,-
- Honorar: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt

## **Ob Sanierung oder Neubau - hier beginnt Ihr neues Zuhause!**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt einen  
Besichtigungstermin**

**mit Cara Mihelic unter 0664 23 23 569!**

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

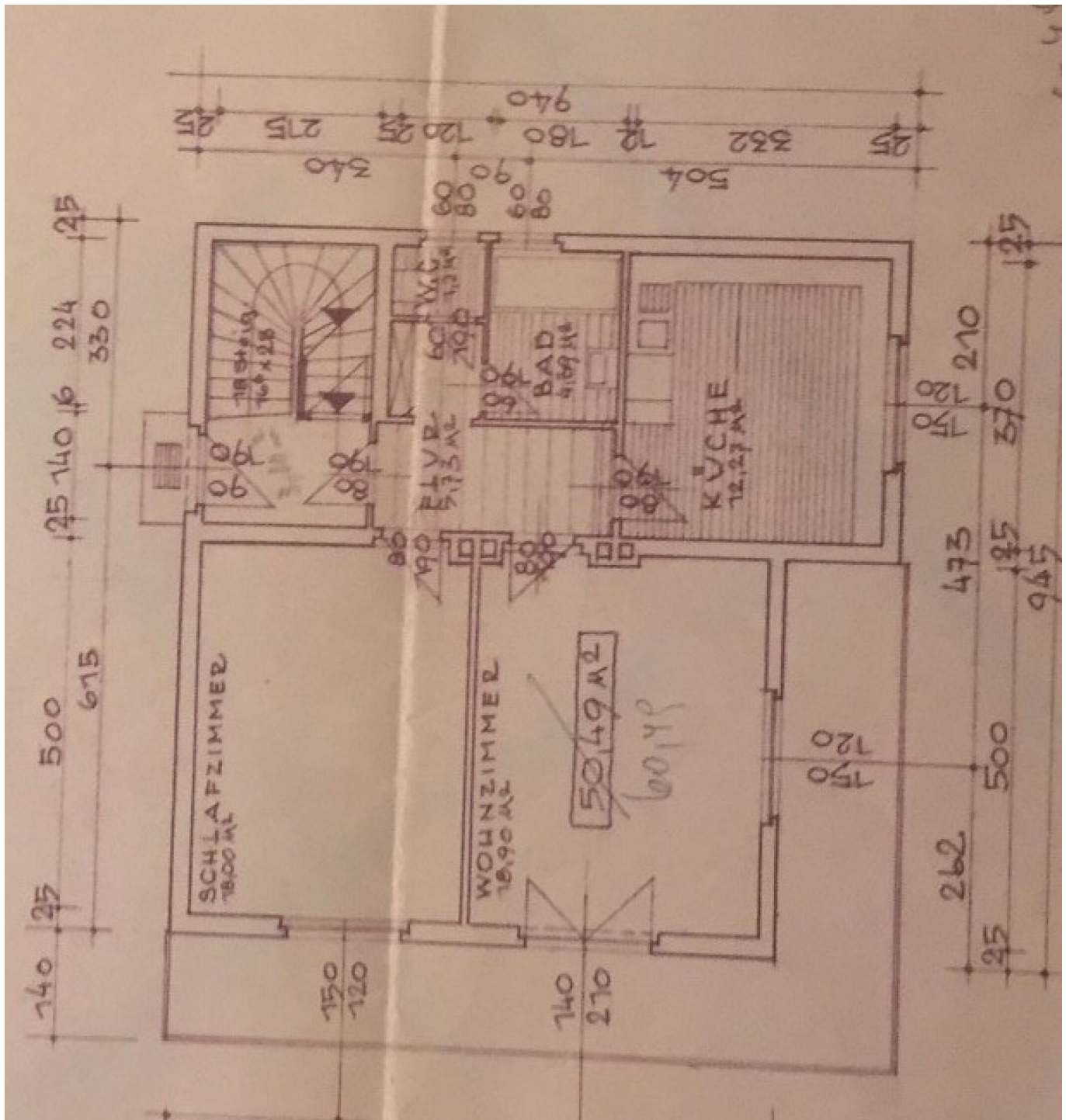
Zwischen dem Makler und dem vermittelten Dritten besteht ein familiäres bzw. wirtschaftliches Naheverhältnis im Sinne des § 30b Konsumentenschutzgesetzes und § 6 Abs. 4 Maklergesetzes.

Wir weisen darauf hin, 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.

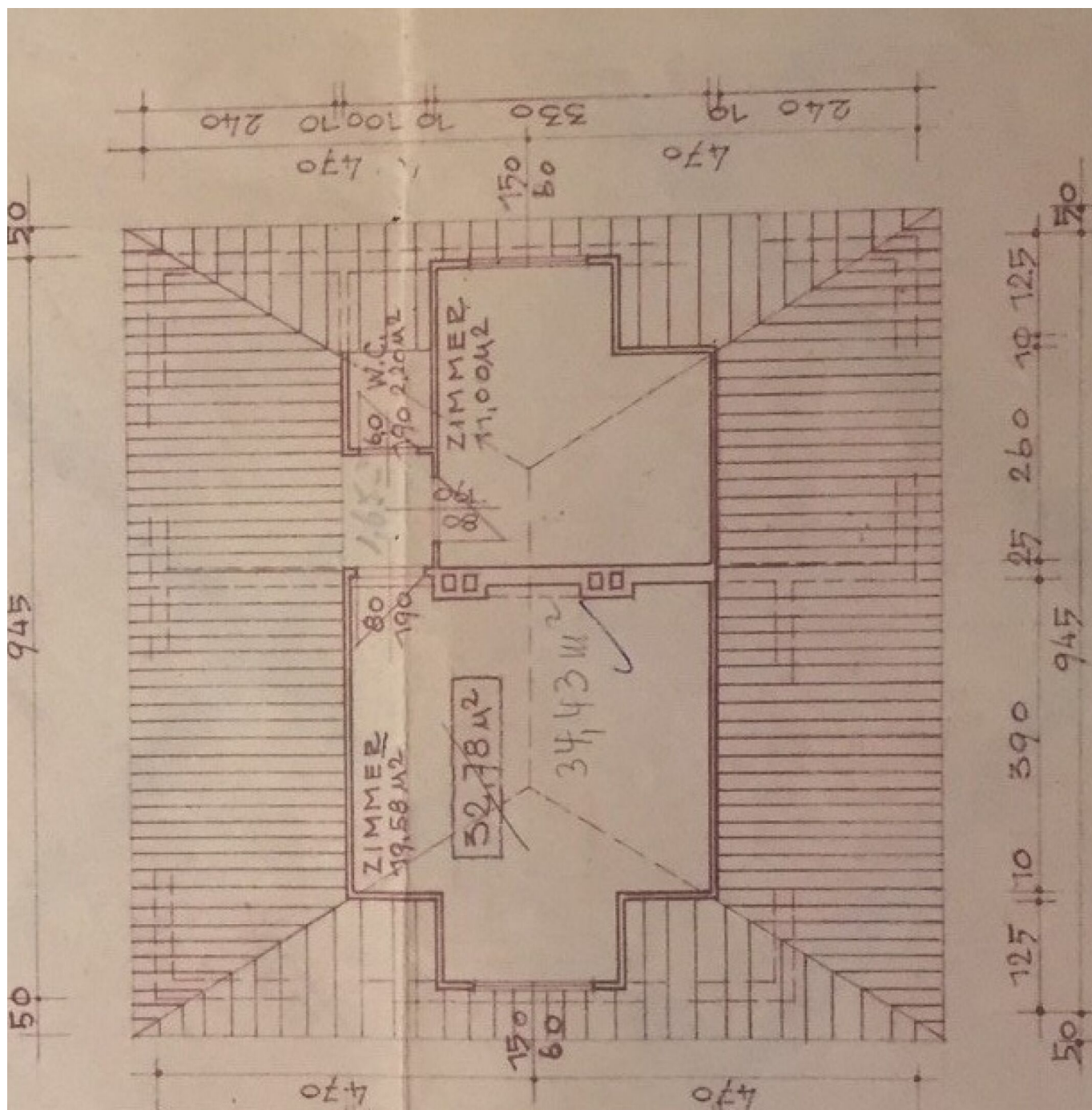
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Raumaufteilung EG



## Raumaufteilung DG







## Impressionen



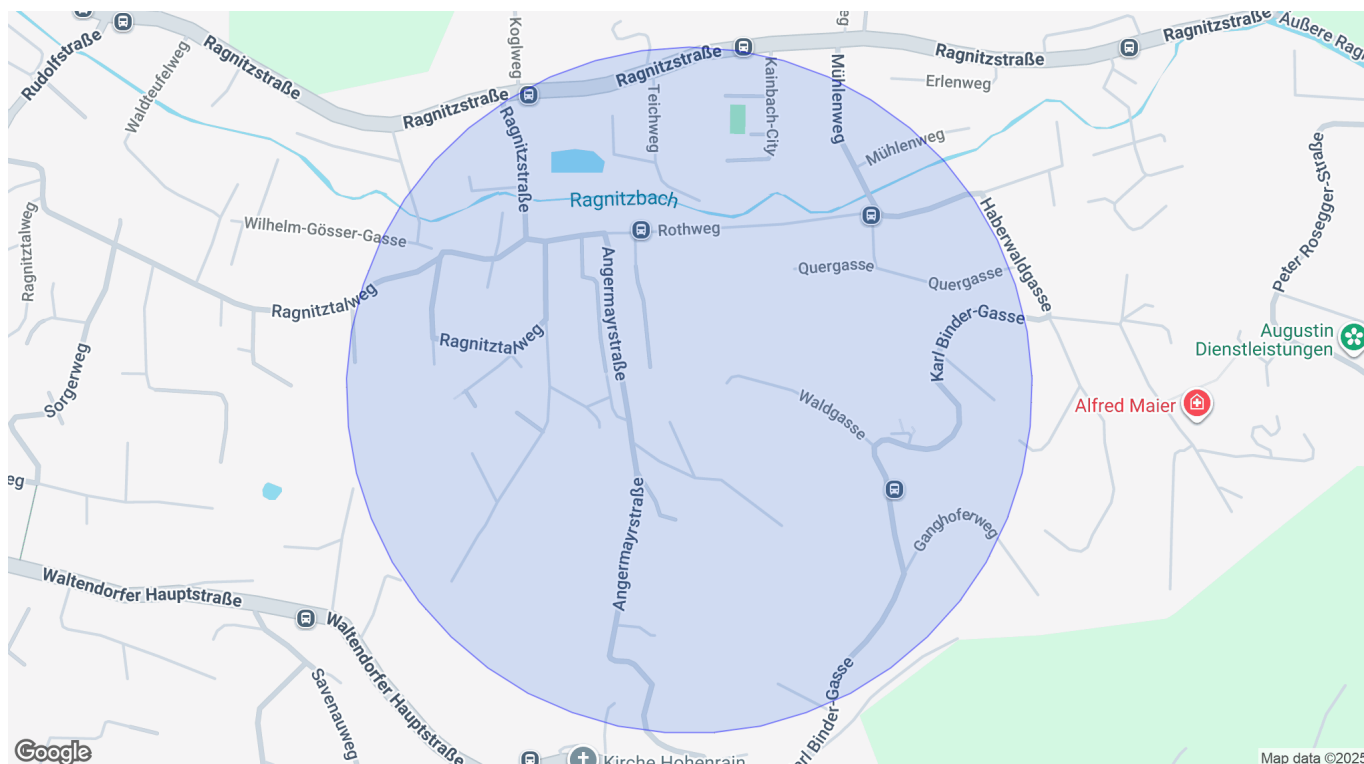


## Impressionen



## Lage

8047 Graz, Österreich



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 500 m   |
| Apotheke    | 1.000 m |
| Klinik      | 2.500 m |
| Krankenhaus | 3.500 m |

### Nahversorgung

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Supermarkt      | 1.000 m |
| Bäckerei        | 1.000 m |
| Einkaufszentrum | 3.500 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 500 m   |
| Straßenbahn       | 2.500 m |
| Bahnhof           | 3.500 m |
| Autobahnanschluss | 5.000 m |

### Kinder & Schulen

|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 1.000 m |
| Kindergarten  | 1.000 m |
| Universität   | 1.500 m |
| Höhere Schule | 2.500 m |

### Sonstige

|             |         |
|-------------|---------|
| Geldautomat | 1.000 m |
| Bank        | 1.000 m |
| Post        | 1.500 m |
| Polizei     | 3.500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap