

8054 Graz | Haus | Objektnummer: 1508/374

Graz-Webling: Sanierungsbedürftiges, großzügiges Haus mit großem Garten in absoluter Ruhelage – der attraktive Kaufpreis spricht für sich!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemecz

+43 664 1560931 | petra.nemecz@top-living.at

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 630 m²
Wohnfläche: ca. 170 m²

Nutzungsart: Wohnen
Heizung: Zentralheizung

Bäder: 1
WCs: 3
Keller: 1
Terrassen: 1
Balkone: 1

Lagebewertung: sehr gut
Lärmpegel: absolute Ruhelage
Erschließung: vollerschlossen
Bauart: Neubau
Zustand: sanierungsbedürftig
Baujahr: 1962

Energieausweis

HWB:

fGEE:

G 226,8 kWh/m²a
E 2,95



Preisinformationen

Kaufpreis: 399.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Ausblick:	Grünblick
Dachform:	Walmdach	Balkon:	Südbalkon / -terrasse
Befeuerung:	Pellets		

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst ruhigen und gepflegten Wohngegend im beliebten Grazer Westen und liegt in einer angenehmen Siedlungslage, die von Einfamilienhäusern und viel Grün umgeben ist – ideal für Familien und all jene, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt die Umgebung durch eine hervorragende Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe, eine perfekte Anbindung zur Autobahn ist gegeben. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso rasch erreichbar wie verschiedene Freizeiteinrichtungen, sowie auch die Naherholungsgebiete Gedersberg und St. Martin, die zu wunderbaren Spaziergängen einladen. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sorgt zudem für eine schnelle Verbindung ins Grazer Stadtzentrum.

Die Kombination aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und optimaler Erreichbarkeit macht diese Lage zu einer der besonders begehrten Wohnadressen im Grazer Südwesten.

Beschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus überzeugt durch seine **flexible Nutzung und das großzügige Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum**. Im Erdgeschoss erwarten Sie zwei große, helle Räume mit direktem Zugang zur Terrasse in sonniger Südausrichtung. Der weitläufige Garten, mit eigenem Brunnen, bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Spiel und Erholung.

In allen **Etagen ist eine eigene Küche, zwei große Räume, ein Badezimmer sowie ein WC vorhanden**, sodass jede Ebene unabhängig genutzt werden kann. Das Obergeschoss kann daher ebenso gut in ein familienfreundliches Gesamtkonzept integriert werden: Erdgeschoss als Wohn- und Essbereich, Obergeschoss für Schlafzimmer und zusätzliche Aufenthaltsräume.

Technisch wurde das Haus in den letzten Jahren laufend modernisiert: Das Eternitdach (Schindeln) sowie die Kunststoffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden gewährleisten gute Isolierung, die Pelletsheizung wurde 2022 erneuert. Ein großzügiger Keller bietet zusätzlichen Stauraum. Die Bebauungsdichte liegt bei 0,3–0,4 und eröffnet weitere individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Platz, Garten, Möglichkeiten – Ihr neues Familien-Zuhause wartet! Dieses Haus bietet Raum für alle Generationen, flexible Nutzung und unendliche Gestaltungsideen. Mit Fantasie entsteht hier ein lebendiges, gemütliches Heim, das Jung und Alt begeistert.

Kurz zusammengefasst:

- ca. 170 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 630 m² Grundstücksfläche - kann sich noch etwas verändern, laut endgültiger Vermessungsurkunde
- Eternitdach
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden
- Pelletsheizung 2022 erneuert
- Vollkeller
- Bebauungsdichte 0,3–0,4
- Sanierungsbedürftig
- Flexible Nutzung: Zweifamilienhaus oder familienfreundliches Wohnhaus
- Kaufpreis € 399.000,--
- Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust

Sie sind überzeugt?

**Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen
Besichtigungstermin mit**

Frau Petra Nemecz unter 0664/1560931.

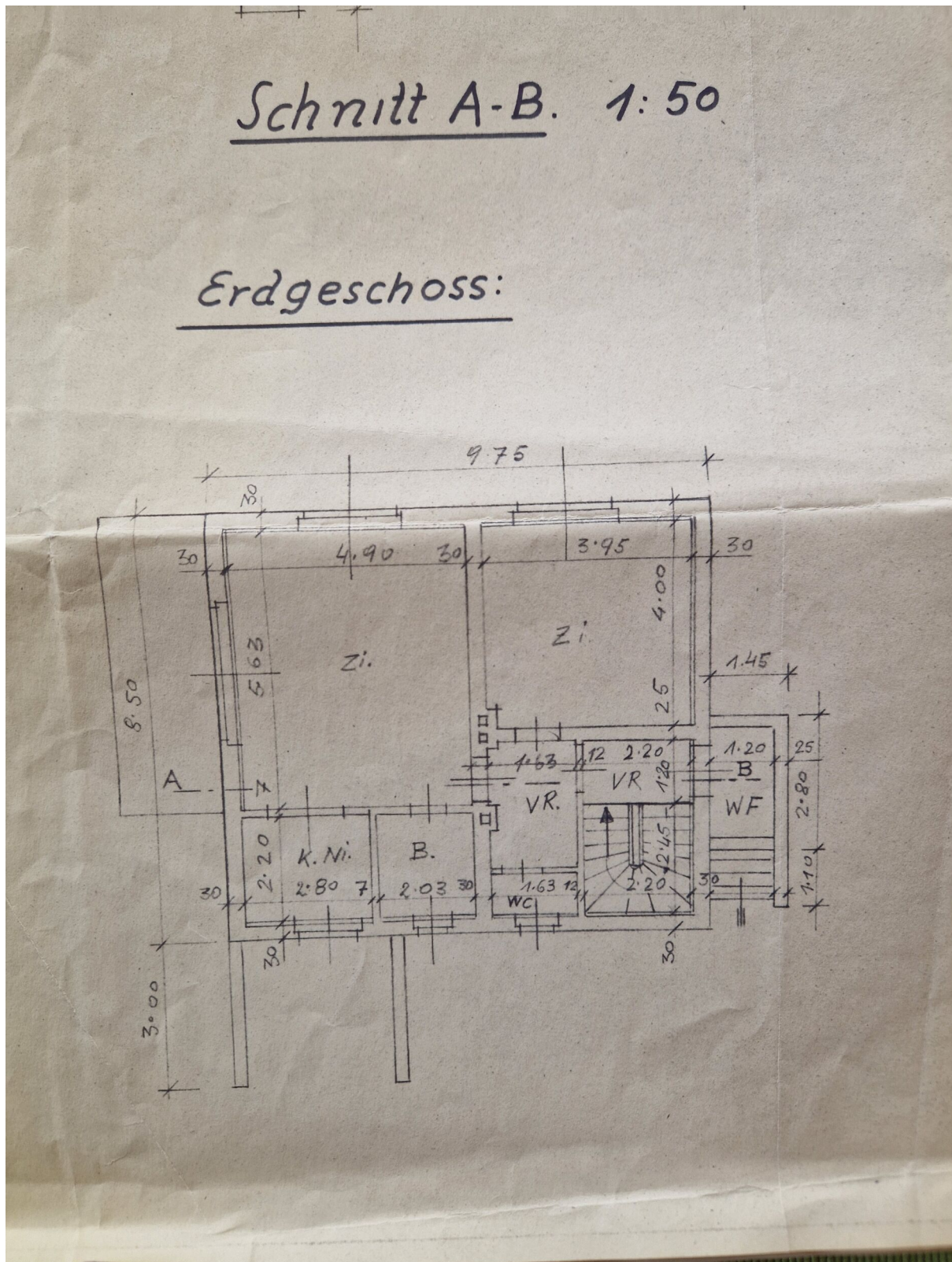
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

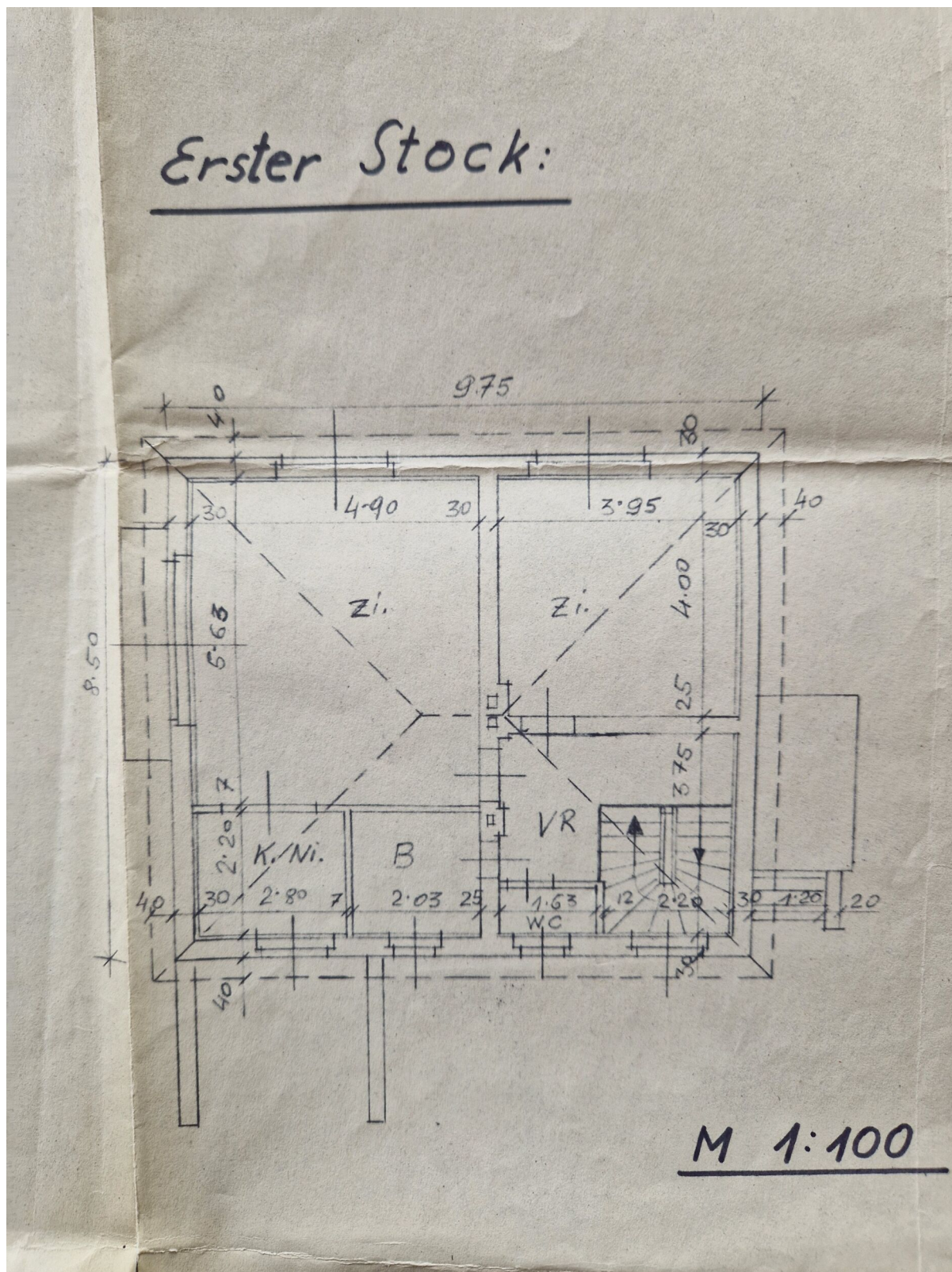
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

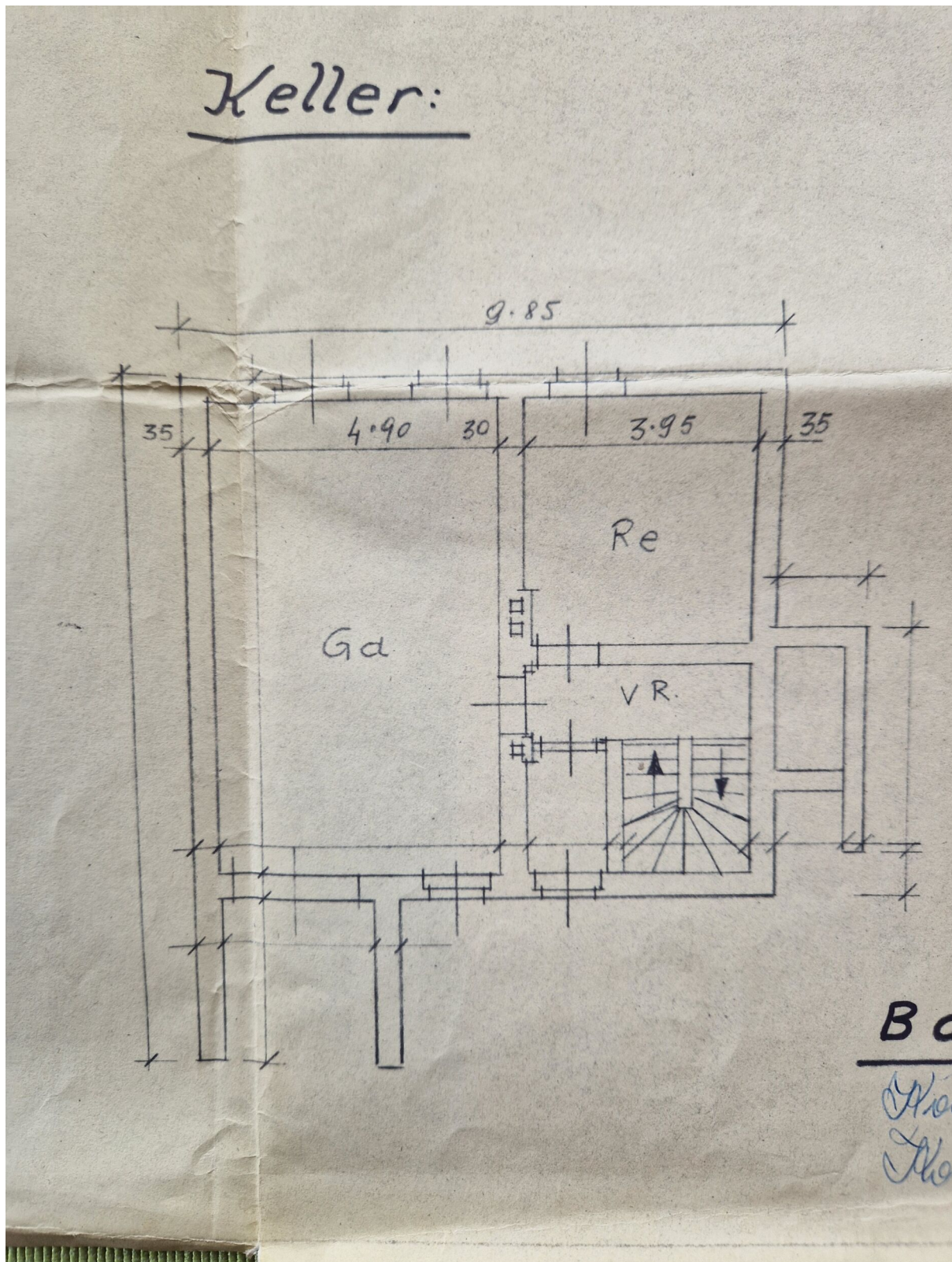
Plan



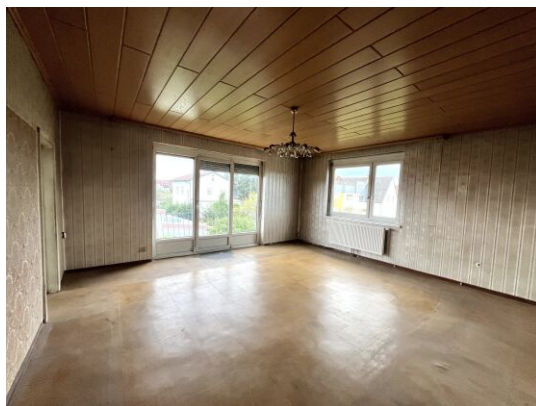
Plan



Plan



Impressionen

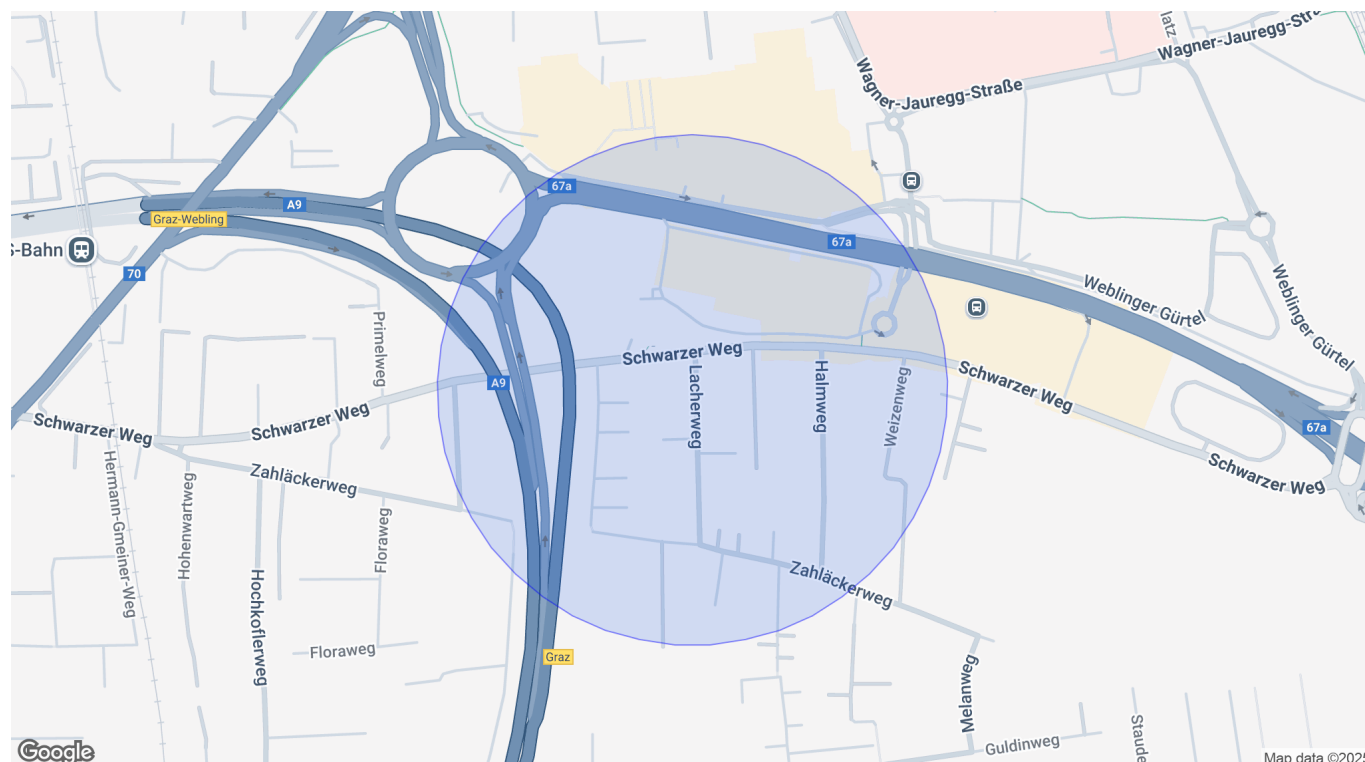


Impressionen



Lage

8054 Graz, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	4.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Flughafen	5.000 m

Kinder & Schulen

Schule	1.000 m
Kindergarten	1.000 m
Universität	4.000 m
Höhere Schule	4.500 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap