

8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang | Haus | Objektnummer: 1508/401

Graz - Nähe BRG Klusemann: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage und viel Potenzial!



Ihre Ansprechpartnerin

Petra Nemezc

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

www.top-living.at

Eckdaten

Grundstücksfläche: ca. 1.475 m²

Zimmer: 4

Garagen: 1

Stellplätze: 1

Nutzungsart:

Mobiliar:

Heizung:

Wohnen

Küche, Bad

Fernwärme

Lagebewertung:

Lärmpegel:

Erschließung:

Bauart:

Zustand:

Baujahr:

sehr gut

absolute Ruhelage

vollerschlossen

Neubau

sanierungsbedürftig

1965

Energieausweis

HWB:

fGEE:

F 192,7 kWh/m²a

E 2,68



Preisinformationen

Kaufpreis: 495.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:

Grunderwerbsteuer:

Provision:

1,1 %

3,5 %

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz
Dachform:	Satteldach	WCs:	Toilette
Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster
Befeuerung:	Fernwärme	Küche:	Einbauküche
Ausblick:	Grünblick	Stellplatzart:	Carport, Garage, Parkplatz

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, bevorzugter Wohnlage im Stadtteil Graz - Straßgang (16. Bezirk) und bietet eine äußerst familienfreundliche Umgebung mit ausgewogener Kombination aus Natur, Infrastruktur und guter Erreichbarkeit. Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße – ideal für Familien, die Ruhe und Rückzug suchen, aber nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten. Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen in grüner Umgebung.

Die nahegelegene Grünlage im Bereich des „Buchkogels“ und des Florianibergs bietet zahlreiche Spazier- und Wanderwege sowie Ausblicke über Graz und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Lage.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergarten und Schulen befinden sich in wenigen Gehminuten – gut erreichbar auch mit Kinderwagen oder Fahrrad.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Bushaltestellen sind in kurzer Distanz erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen gewährleistet ist. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Autobahnanbindung, die schnelle Verbindungen ins Umland ermöglicht.

Beschreibung

Ein Haus, das Raum für Ideen bietet - auf einem Grundstück das Zukunft hat!

In ruhiger Wohnlage von **Graz-Straßgang** befindet sich dieses **Einfamilienhaus mit rund 133 m² Wohnfläche** auf einer Ebene. Das Haus bietet ein großes Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine geräumige Küche mit Speis sowie Bad mit Dusche und WC getrennt. Im Keller steht ausreichend Platz für Fitness, Hobby oder einen Partyraum zur Verfügung. Eine Garage und ein Carport sind vorhanden. Der Dachboden ist ausbaufähig und ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums.

Das sanierungsbedürftige Haus liegt auf einem **1.470 m² großen, ebenen Grundstück mit gepflegtem Garten und altem Baumbestand** – ideal für Familien, die viel Platz und Ruhe schätzen. Die Lage überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit, Nähe zu Nahversorgern, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Dieses Haus bietet die seltene Gelegenheit, sich den **Traum vom eigenen Zuhause in grüner, ruhiger Lage zu erfüllen**. Ob als behagliches Familiennest, großzügiges Refugium für Paare oder stilvolles Zuhause für Singles mit Platzanspruch – hier wartet ein Ort mit viel Charme, Atmosphäre und Potenzial darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4 besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück ein weiteres Wohnhaus zu errichten. Daher ist diese Liegenschaft auch für zwei Familien bzw. für mehrere Generationen geeignet!

Weiters ist der attraktive Kaufpreis eine absolute Gelegenheit sich leistbaren Wohnraum in einer lebenswerten Lage zu schaffen!

Kurz zusammengefasst:

- ca. 133 m² Wohnfläche auf einer Ebene
- ca. 1.470 m² Grundstücksfläche
- Keller, Carport, Garage
- Sanierungsbedürftig
- **Bebauungsdichte: 0,3 - 0,4 (zweites Haus möglich!)**
- **Kaufpreis € 495.000,--**
- **Maklerhonorar: 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.**

Ein ähnlich attraktives Immobilienangebot: Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Nähe von Graz-Webling könnte auch für Sie interessant sein:

<https://top-living.at/properties-2/916-Haus-EUR-399000/>

Sie sind überzeugt?

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

Frau Petra Nemecz unter 0664/1560931.

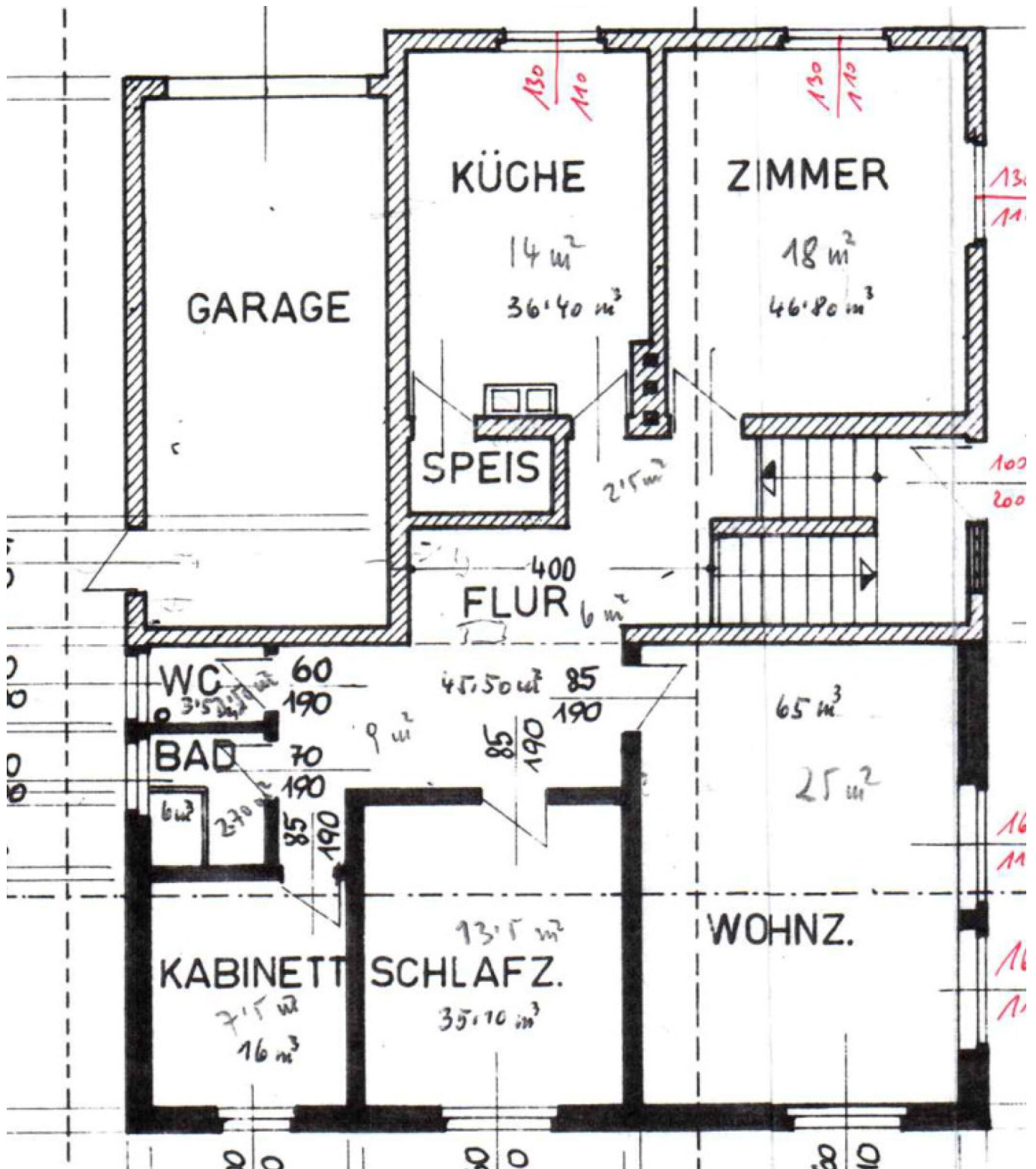
Hinweis auf familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis gemäß § 30b KSchG und § 6 Abs. 4 MaklerG:

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.

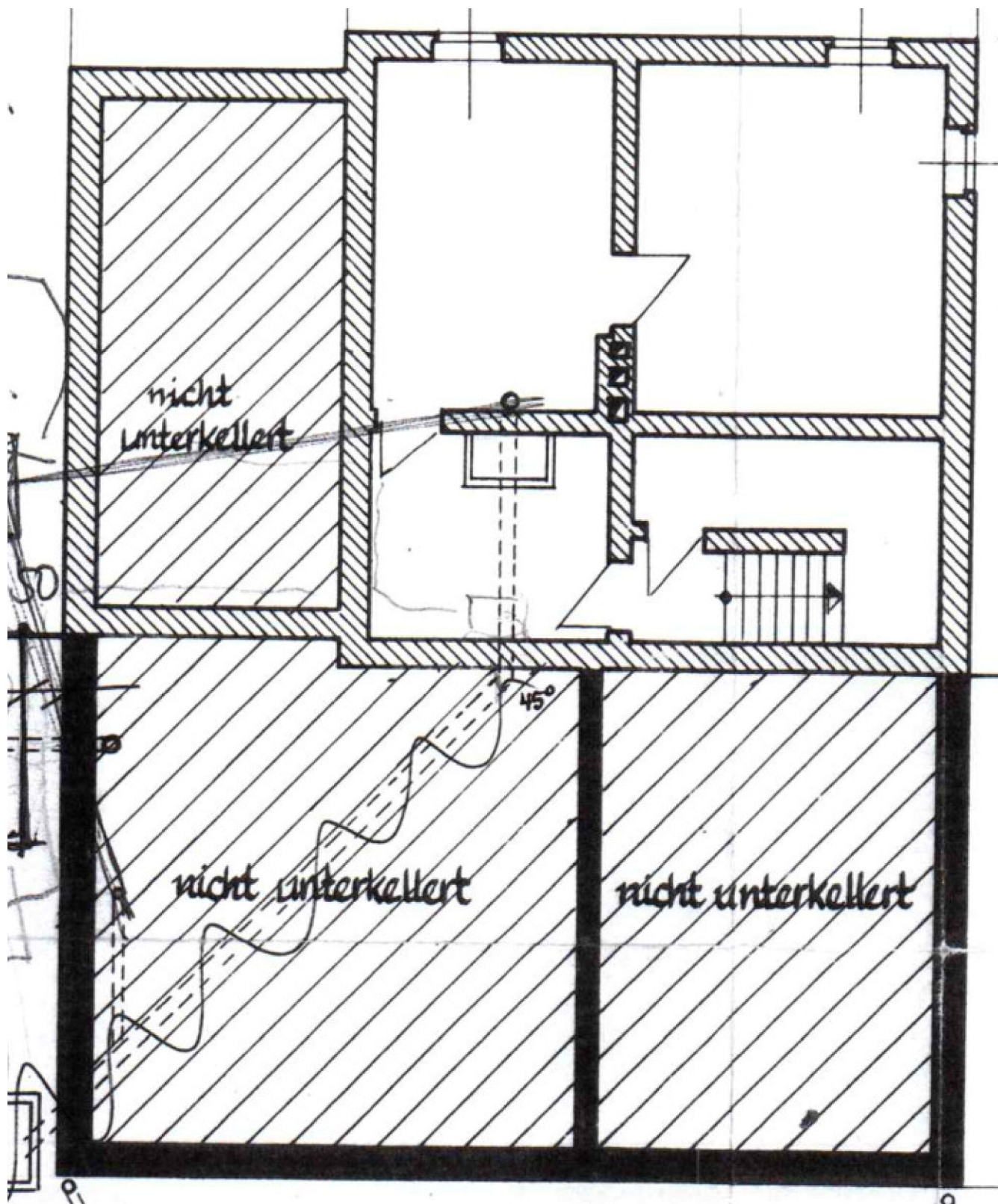
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Raumaufteilung EG



Raumaufteilung KG



Impressionen

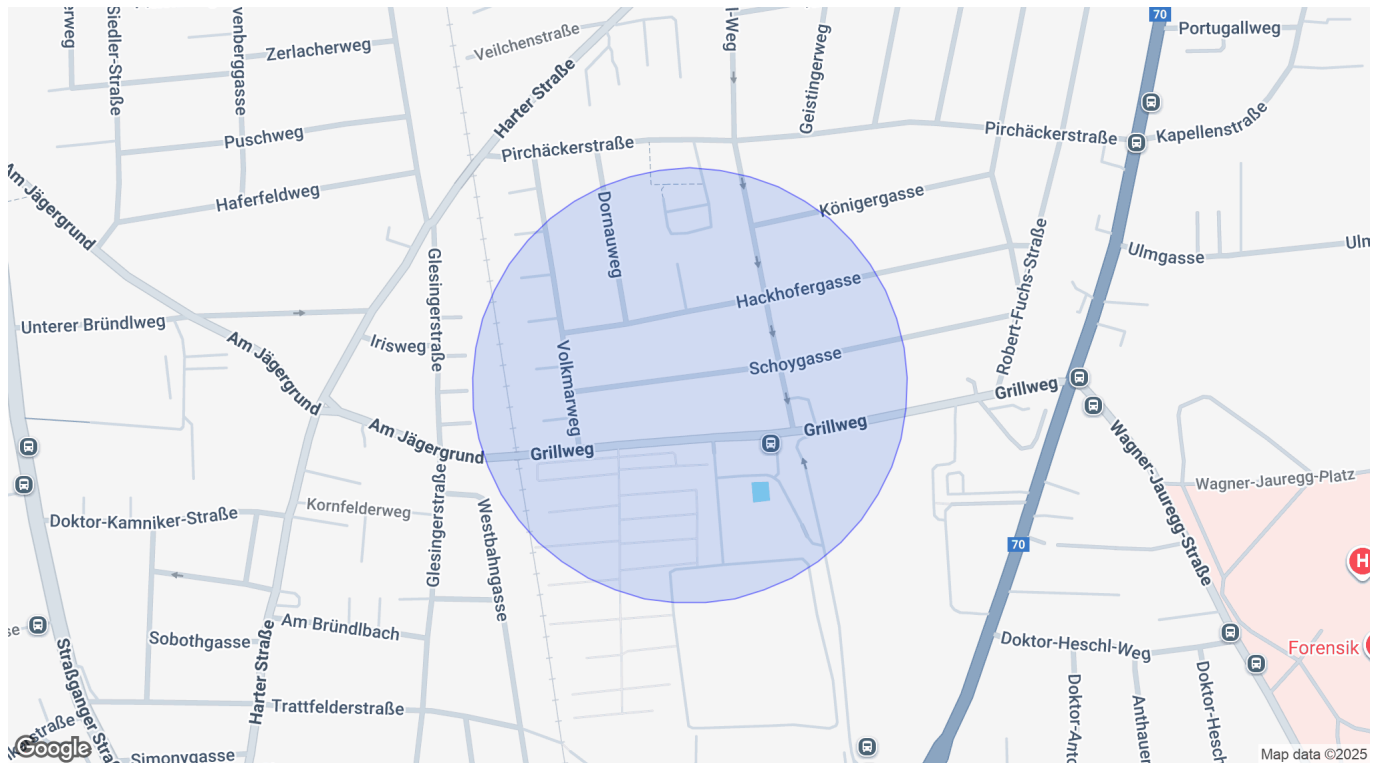


Impressionen



Lage

8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang, Österreich



Infrastruktur/Entfernungen (POIs):

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	2.000 m
Autobahnanschluss	1.000 m
Bahnhof	1.500 m
Flughafen	6.500 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	3.000 m
Höhere Schule	3.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	2.000 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap