

## Stadthaus mit schönem Innenhofhaus im Bezirk Eggenberg in Graz



**Objektnummer: 961/33939**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Nutzfläche:</b>	463,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 110,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Christoph Friedmann

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26416  
H +43 664 8182769

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











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein zweigeschossiges Bürgerhaus mit Rohdachboden in guter Lage im Bezirk Graz-Eggenberg.

Die Liegenschaft besteht aus einem Haus, direkt an der Straße und einem Nebengebäude im Innenhof der Gesamtliegenschaft.

Die ersten Urkunden im Grazer Stadtarchiv sind aus dem Jahr 1931, wobei in diesen Urkunden bereits Veränderungen am bestehenden Objekt geplant sind. Somit ist der Altbestand aus früheren Zeiten. Das Haus wurde von den derzeitigen Eigentümern in der Mitte der 80er Jahre erworben und entsprechend saniert bzw. neu gestaltet.

Nutzflächen - (genaue Raumaufteilung siehe Pläne):

Erdgeschoss: rund 190 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: rund 148m<sup>2</sup>

Rohdachboden rund 180 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss rund 130 m<sup>2</sup>

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von 486 m<sup>2</sup> auf und ist als Kerngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0, gewidmet.

Im Innenhof befindet sich neben dem Nebengebäude auch eine Garage und ein Schuppen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung



Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.