

**Blick auf die Burgruine Gösting. - Naturnahe  
Doppelhaus-Hälfte mit großem Garten und Potential.**



**Objektnummer: 1011**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	172,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.000,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,34
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**







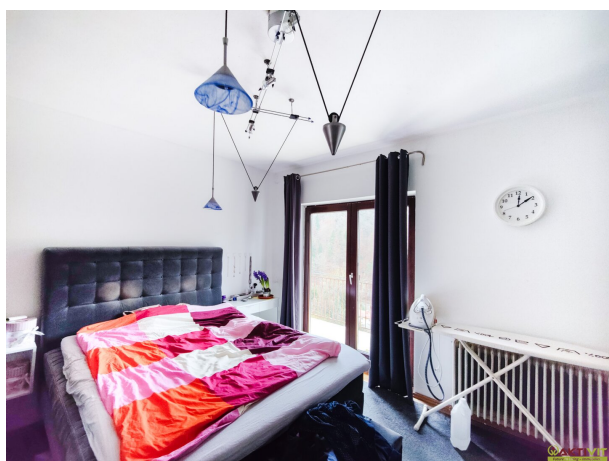




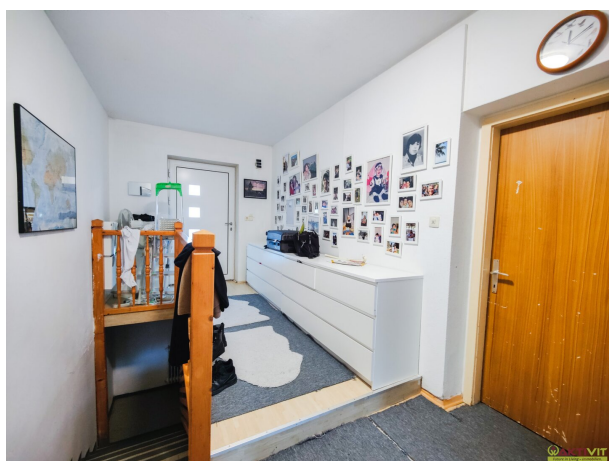








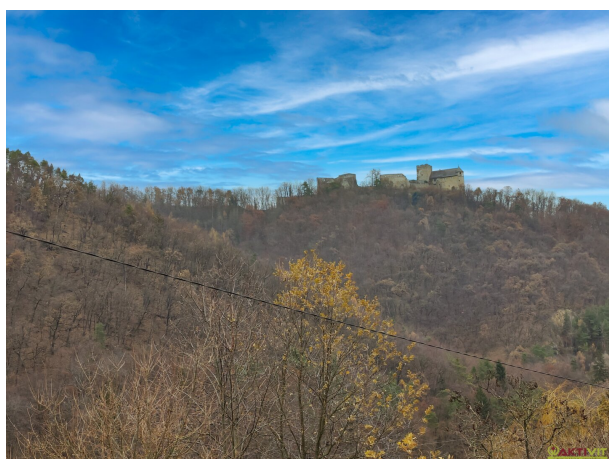










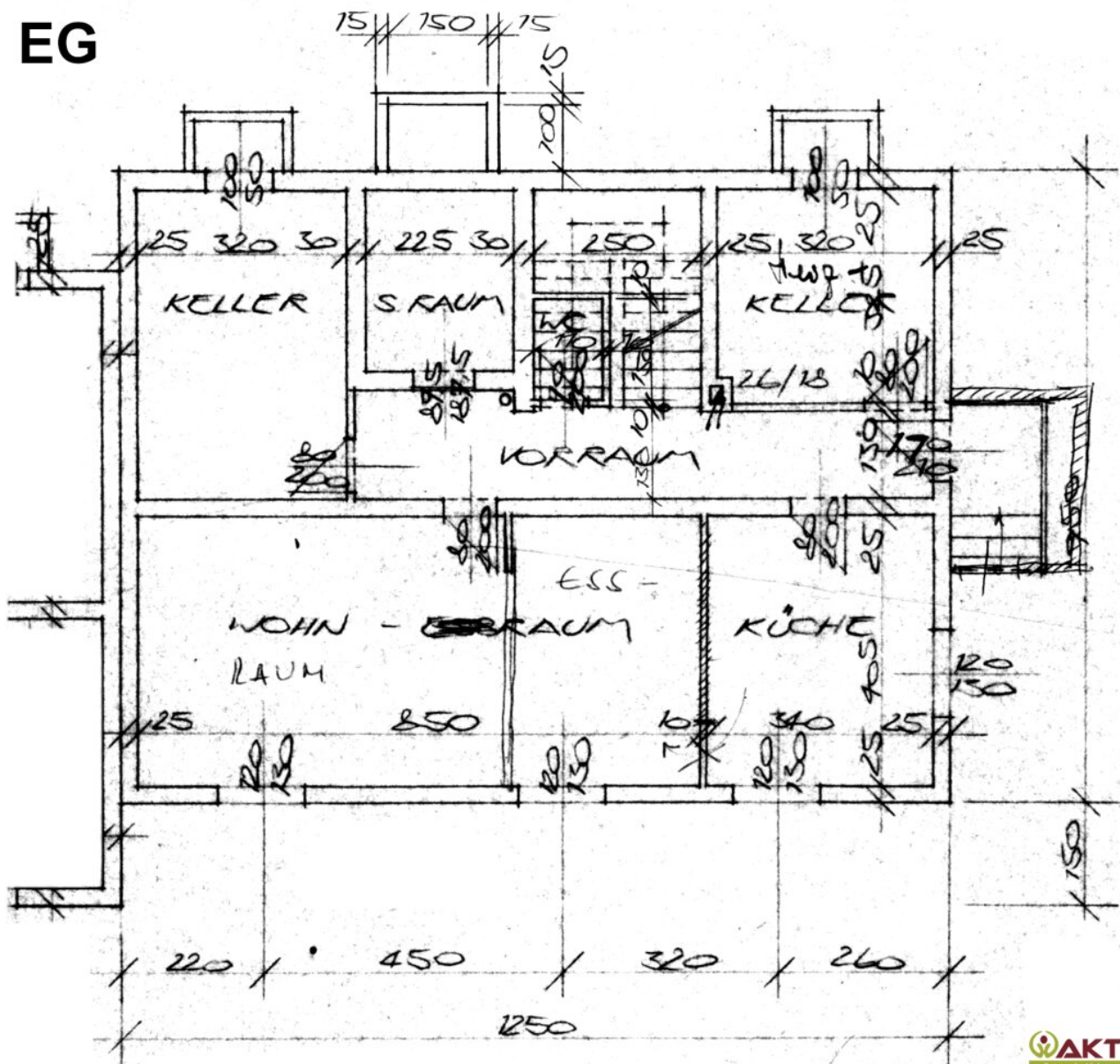






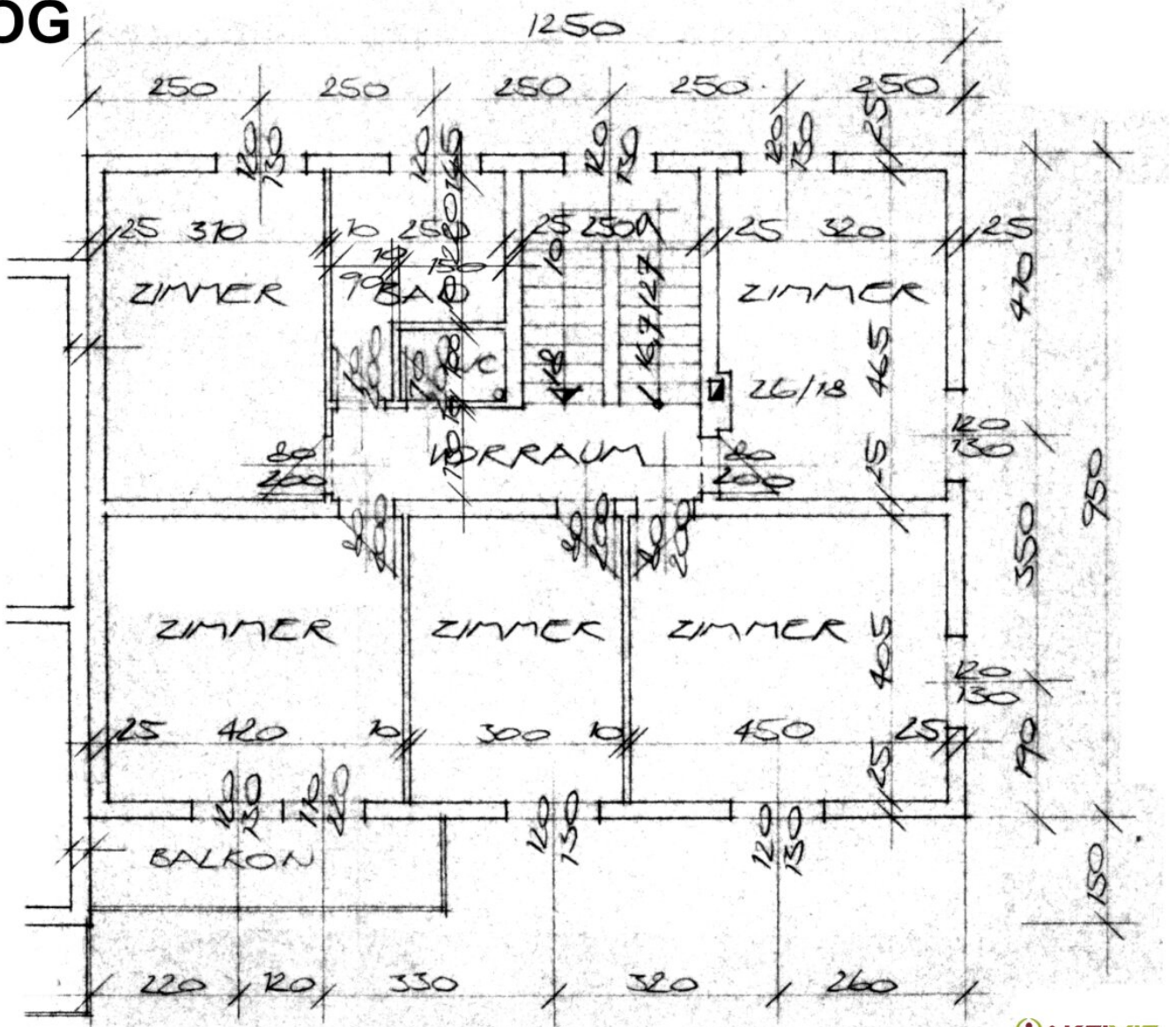


EG





# OG





## Objektbeschreibung

Diese Doppelhaus-Hälfte befindet sich in naturnaher Lage am Beginn von Gösting und bietet viel Raum sowie Potential.

Aktuell verfügt das Haus über eine Nutzfläche von ca. 172 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen und bietet einen großen Garten mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Freifläche.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Naturnahe Lage am Beginn von Gösting.
- Blick auf die Burgruine Gösting.
- Vielfältige Infrastruktur in wenigen Minuten erreichbar.
- Rund 172 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 2 Etagen.
- Zusätzliche Doppel-Garage mit Stauraum.
- 2022 Teilsaniert mit Potential zur Modernisierung.
- Über 1.000 m<sup>2</sup> Eigengarten und große Terrassenflächen.
- Zwei getrennte Eingänge, vielfältige Nutzung möglich.
- Baupotential für Aus- oder Zubau gegeben.

### **DIE DOPPELHAUS-HÄLFTE.**

Die Nutzfläche von rund 172 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen, Erdgeschoß und Obergeschoß.



Durch die Bebauung in den Hang hat auch das Obergeschoß einen ebenerdigen Zugang. So ist auch die Nutzung mit zwei getrennten Einheiten vorstellbar.

Die Wohnflächen verteilen sich auf: Einen großen Wohn- und Essbereich, eine anschließende Küche, zwei Badezimmer mit zwei getrennten WCs, vier mögliche Schlafzimmer sowie Gang- und Nebenflächen.

Im Erdgeschoß gibt es zudem weitere Lager- und Technikräume. Zudem verfügt die Haushälfte über einen Rohdachboden mit ca. 80 m².

Auf beiden Etagen sind Freiflächen in Form von Terrassen und im Obergeschoß auch ein Balkon gegeben.

Gartenseitig gibt es ein kleines Nebengebäude mit weiterem Stauraum.

Unter der Terrasse des Erdgeschoßes befindet sich eine Doppelgarage mit weiterem Stauraum.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde 1972 in Ziegel-Massivbauweise errichtet. Zuletzt wurden 2022 und 2023 diverse Renovierungsarbeiten vorgenommen.

So wurden die Fassade mit Dämmung, das Dach, die Garage und die Terrassenböden saniert. Zudem wurden die Stromleitungen erneuert.

Aktuell bietet das Haus noch Potential zur optischen Modernisierung und Gestaltung nach eigenen Vorstellungen. Auch ein Zu- oder Ausbau erscheint vorstellbar.

Der Verkauf erfolgt teilmöbliert, inklusive der Ausstattung der Küche und der Badezimmer. Einige weitere Möbel können nach Vereinbarung und gegen Ablöse übernommen werden.

Die Böden sind aktuell mit Parkett, Teppich und Fliesen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung sowie zusätzlich einen Kamin für Holz.

## **DIE LIEGENSCHAFT UND DAS BAUPOTENTIAL.**

Das Grundstück hat insgesamt 1.187 m² Grundfläche laut Grundbuch. Abzüglich der bebauten Fläche ergibt sich ein Gartenanteil von ca. 1.000 m².



Die gesamte Liegenschaft ist Bauland mit der Widmung "WR (Wohnen Rein)" und hat eine Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3. Dies ermöglicht die Errichtung von insgesamt rund 356 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche.

Dies entspricht möglichen ca. 270 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche, somit ist noch Potential für einen möglichen Aus- oder Zubau gegeben.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen und die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Im Grundbuch befinden sich eingetragene Dienstbarkeiten zugunsten der benachbarten Haushälfte sowie für ein öffentliches Verkehrssubjekt (Tunnel).

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap