

**Potential zwischen Leibnitz und Graz. - Wohnhaus voll
möbliert mit großem Garten, gänzlich Bauland.**



Objektnummer: 1034

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8413 Sankt Georgen an der Stiefing
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	83,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Gesamtfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	915,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 259,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	225.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Mihut

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH

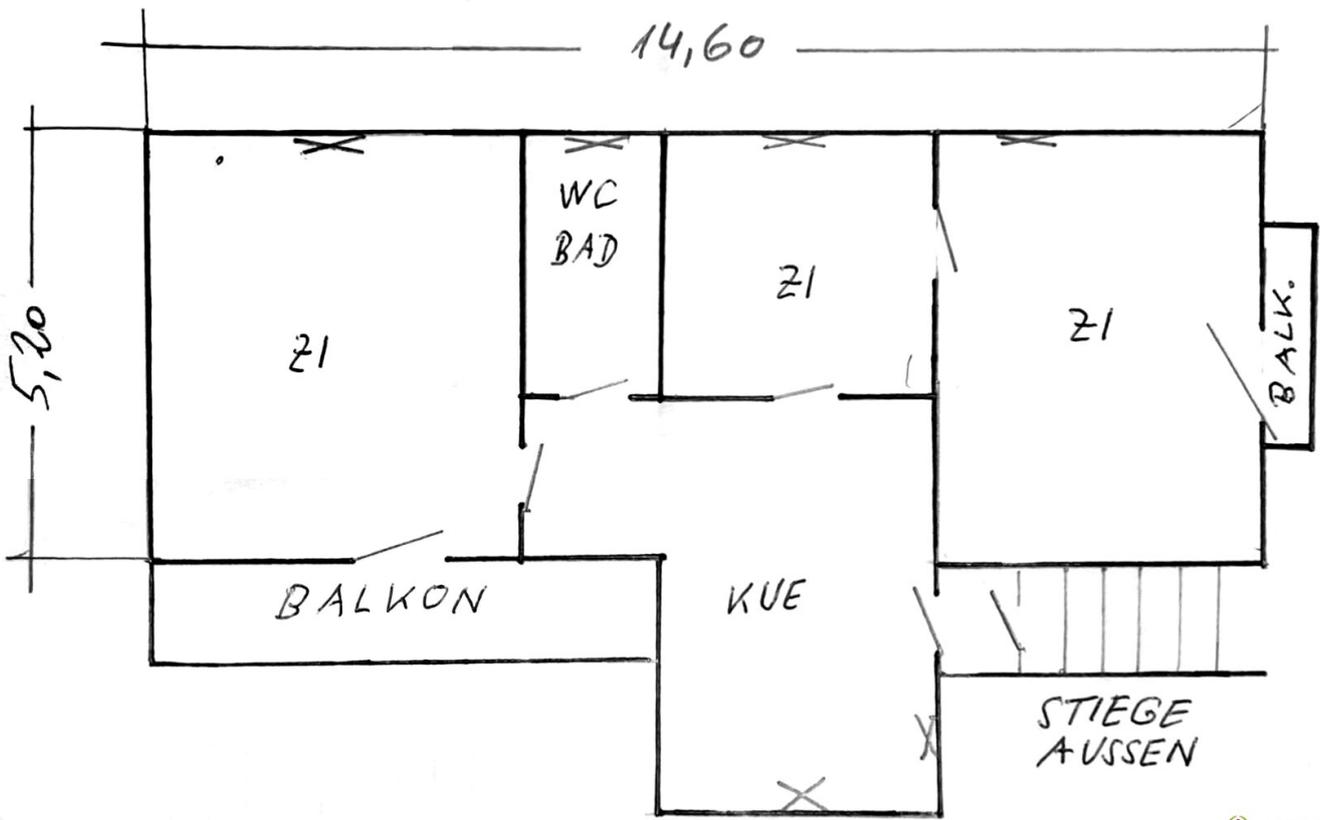












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in naturnaher Lage nahe Leibnitz und nur 25 Minuten von Graz entfernt. Wesentliche Infrastruktur, wie Nahversorger, Apotheken und Geschäfte sowie die Autobahn-Anbindung sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Dank der hohen Bebauungsdichte ist hier auch umfassendes Baupotential gegeben, durch den vorliegenden Bestand ist auch eine As-Sanierung vorstellbar.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Naturnahe Lage nahe Leibnitz.
- Wesentliche Infrastruktur und Autobahn gut erreichbar.
- Bestand mit ca. 83 m² Wohnfläche.
- Weitere Nebenflächen im Keller und Dachboden.
- 1.135 m² Grundfläche im Eigentum.
- Großteils möbliert inkl. Küche und Bad.
- Erhebliches Baupotential & mögliche As-Sanierung.

DAS HAUS.

Das Haus bietet ca. 83 m² Wohnfläche auf einer Etage. Das Erdgeschoß ist straßenseitig auf ebenerdigem Niveau und Richtung garten erhöht gelegen.

So ist der Keller vom Garten aus ebenerdig zugänglich. Neben dem Keller gibt es im Bereich des Dachbodens weitere Nebenflächen.

Die Wohnflächen verteilen sich auf: Drei Zimmer, eine Küche mit kleinem Ess-Bereich sowie ein Bad mit WC.

Der überdachte Balkon mit Ausrichtung nach Westen ist von einem der Zimmer aus erschlossen.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde 1950 in Ziegel-Massivbauweise errichtet und im Laufe der Zeit gepflegt und teilweise renoviert.

In Teilbereichen sind zeitnahe Modernisierungen und Renovierungen naheliegend.

Der Verkauf erfolgt möbliert inklusive der Ausstattung und Einrichtung der Küche, der Bäder und weiterer abgebildeter Möbel.

Die Böden sind mit Parkett, Fliesen, Laminat und PVC ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mit einer Öl-Zentralheizung.

DIE LIEGENSCHAFT UND DAS BAUPOTENTIAL.

Die großzügige Liegenschaft umfasst zwei Grundstücke mit insgesamt 1.135 m² laut Grundbuch.

Hier ergibt sich abzüglich der bebauten Fläche ein Gartenanteil von ca. 915 m² lt. Grundbuch.

Die Liegenschaft ist erschlossen und zur Gänze Bauland mit der Widmung als "DO – Dorfgebiet" mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 gewidmet.

Eine Zusatzwidmung als SG (Sanierungsgebiet) wird ausgewiesen.

Durch die hohe Dichte ergibt sich ein erhebliches Baupotential, mit einer maximalen gesamten Bruttogeschoßfläche von bis zu 908 m².

Dies entspricht einer Bebauung mit insgesamt bis zu ca. 700 m² Nett Nutzfläche.

Aufgrund des vorhandenen Bestands erscheint auch eine landesgeförderte As-Sanierung vorstellbar.

Die öffentlichen Abgaben für Kanal, Wasser, Müll, etc. betragen rund € 22,- im Monat bzw. €

263,- p.a.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.500m
Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap