

## **Stark sanierungsbedürftiges Haus mit Potential in Mariagrün - seltene Gelegenheit in Bestlage!**



**Objektnummer: 961/35336**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8043 Graz
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,11
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

19.080,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

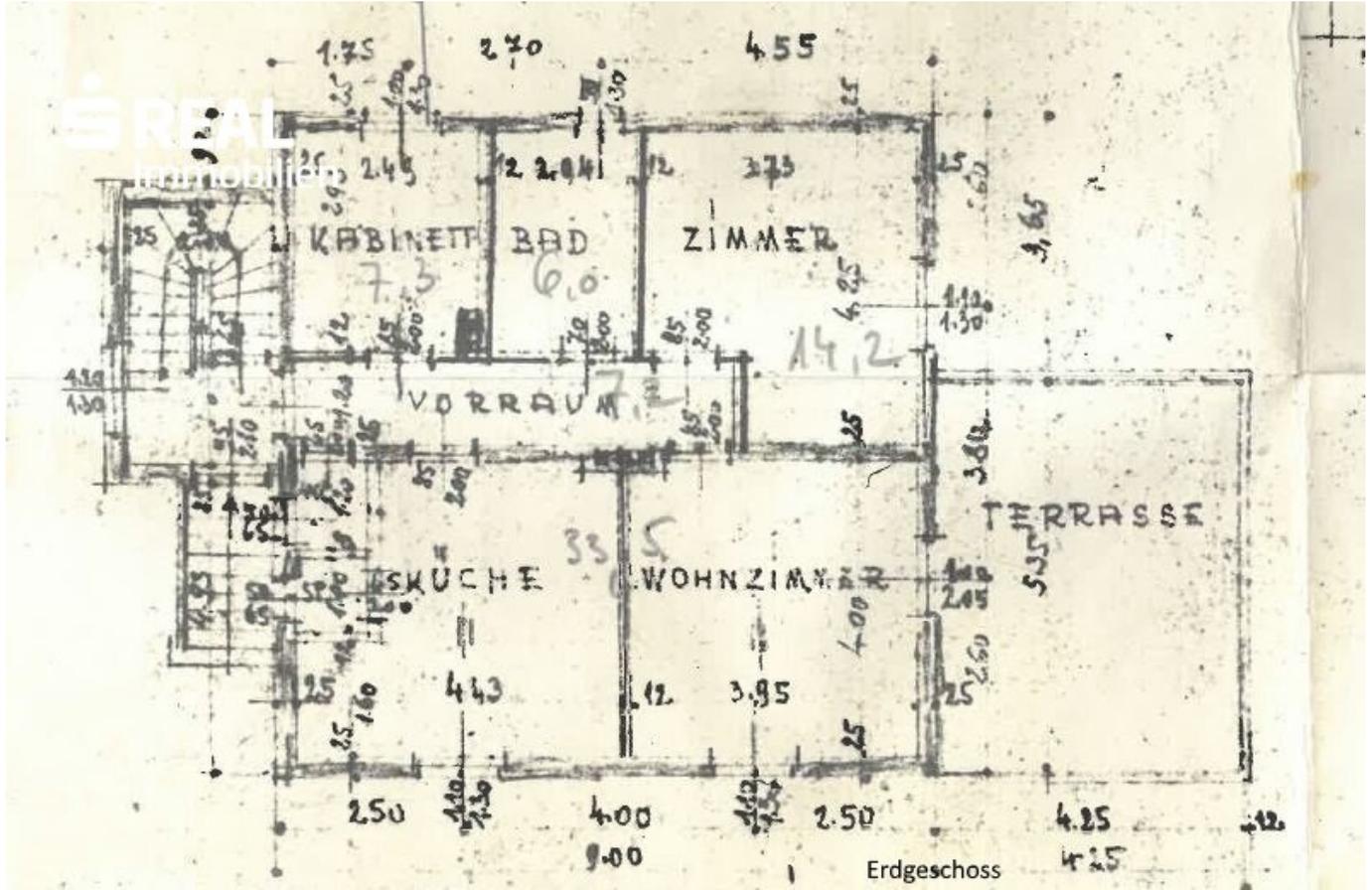
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

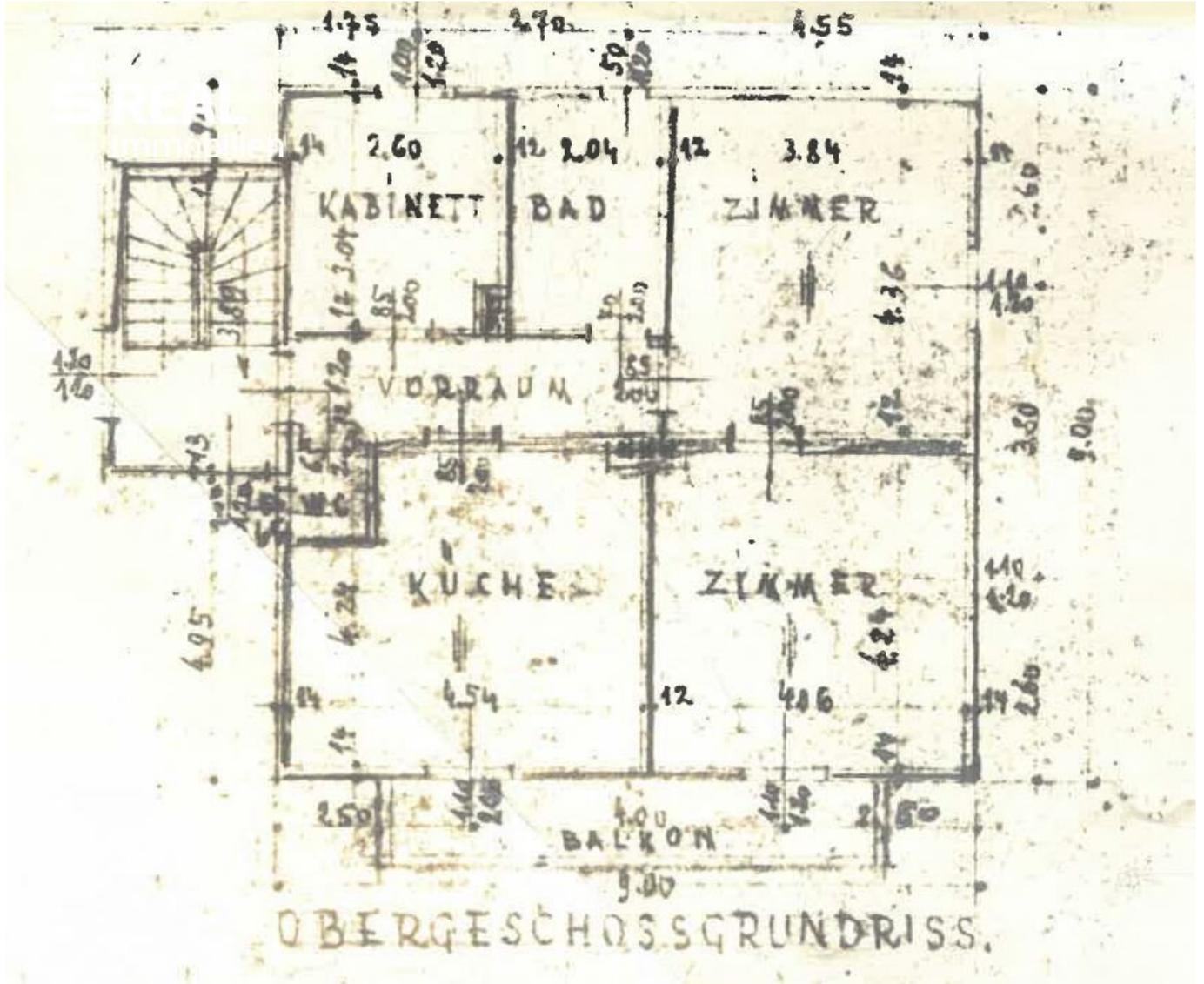


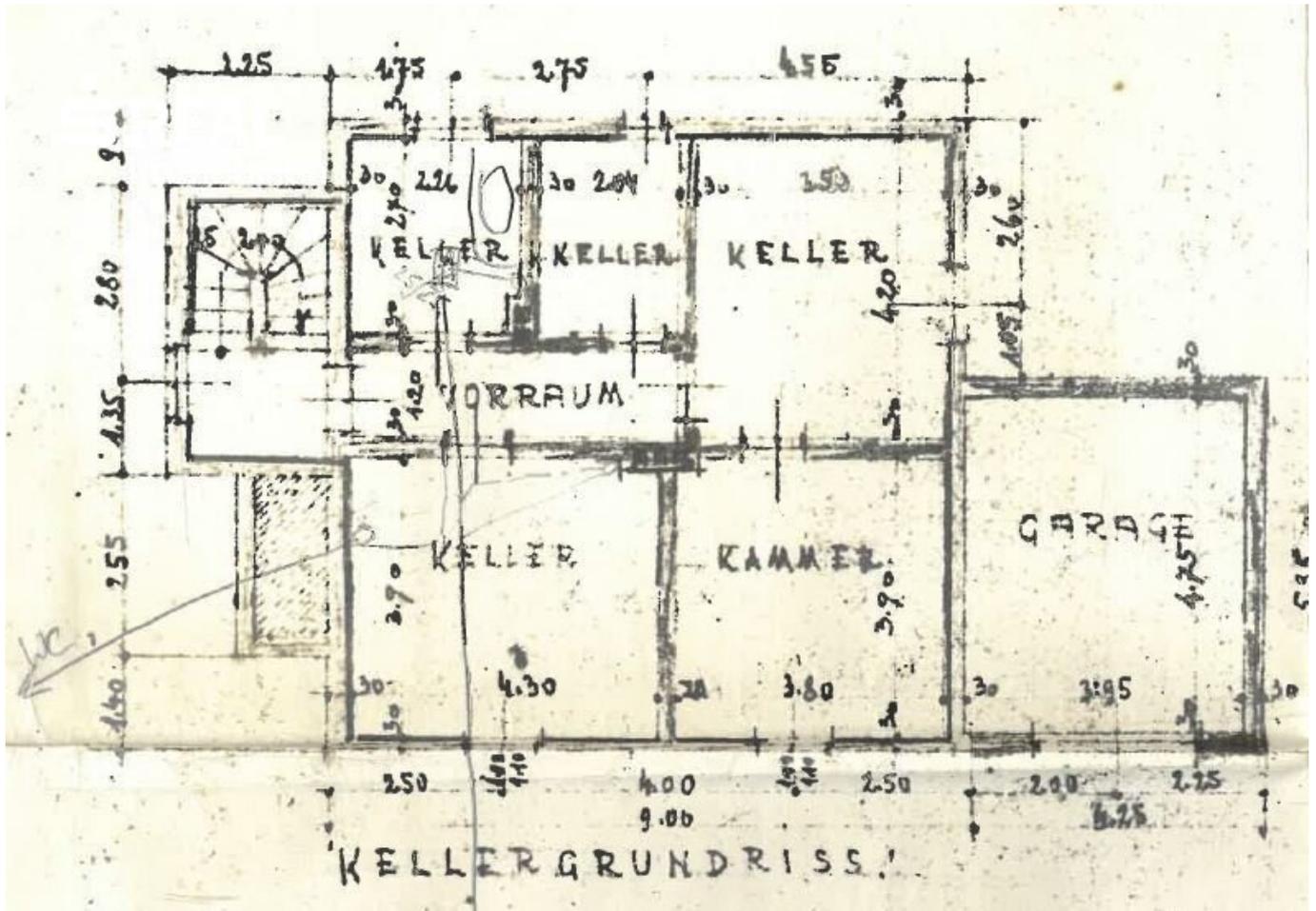




**REAL**  
Immobilien







## Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde um 1963 in Ziegelmassivbauweise erbaut und besteht in seiner ursprünglichen Form und Zustand noch heute.

Das Haus ist voll unterkellert und wird inklusive Mobiliar so wie es liegt und steht verkauft. Hier haben Sie die Möglichkeit, die ursprüngliche Substanz zu schätzen und diesem Haus mit kreativen Ideen neuen Glanz zu verleihen!

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 990 m<sup>2</sup>. Die Wasserversorgung ist mittels Hausbrunnen (Windkessel leider defekt) gegeben, eine Möglichkeit zum Wasseranschluss besteht direkt auf der Straße vor dem Grundstück.

Die Heizung erfolgt über eine Ölzentralheizung (dzt. leider defekt). Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgte 1992.

### Raumaufteilung:

**Erdgeschoss** (BGF ca. 90 m<sup>2</sup>): Gang, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Kabinett + Terrasse: ca. 22 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss** (BGF ca. 90 m<sup>2</sup>): Gang, WC, 3 Wohnräume, Bad/Küche, Kabinett, **Balkon** ca. 7 m<sup>2</sup> (von 2 Schlafzimmern aus begehbar)

**Dachgeschoss** (BGF ca. 81 m<sup>2</sup>): Gang, WC, Wohnraum inkl. kleiner Küchenzeile, Vorraum, 2 Schlafzimmer, Bad, Kabinett,

**Balkon** ca. 5 m<sup>2</sup> (von den beiden Schlafzimmern aus begehbar),  
Seitenwände auf ca. 90 cm Höhe abgemauert

**Kellergeschoss** (BGF ca. 90 m<sup>2</sup>): Gang, WC, 2 Wohnräume, Abstellraum (unter der Stiege), Ölbrenner im hinteren Gangbereich,

Bad, Kabinett, Abstellraum, Durchgangstüre zur Garage.

**Garage:** BGF ca. 22 m<sup>2</sup>

### Raumhöhen:

Keller: ca. 2,50 m

Erdgeschoss u. Obergeschoss: je ca. 2,60 m

Dachgeschoss: ca. 2,30 m

lfde. Kosten:

Heizung: ca. 1000 L pro Jahr für das Erdgeschoss

Gemeinde (Kanal, Müll, Grundsteuer): ca.€ 198,-- für 3 Mte.

Versicherungen: € 807,-- pro Jahr

\*bei den angegebenen Kosten handelt es sich um dzt. anfallende Kosten, die uns seitens des Eigentümers bekanntgegeben wurden.

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diesen besonderen Platz für Ihr neues Zuhause!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m



Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <7.500m

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.