

**Großzügiges Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung –
ideal für Familien oder als Anlageobjekt**



Objektnummer: 8365/247

Eine Immobilie von Immo - Kollektiv

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Lagerstraße 35 |
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8073 Feldkirchen bei Graz |
| Baujahr: | 1960 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Alter: | Neubau |
| Zimmer: | 6 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 4 |
| Keller: | 24,11 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 92,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,52 |
| Kaufpreis: | 449.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

Immo - Kollektiv
Autaler Straße 22
8074 Raaba

T +436604493969

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























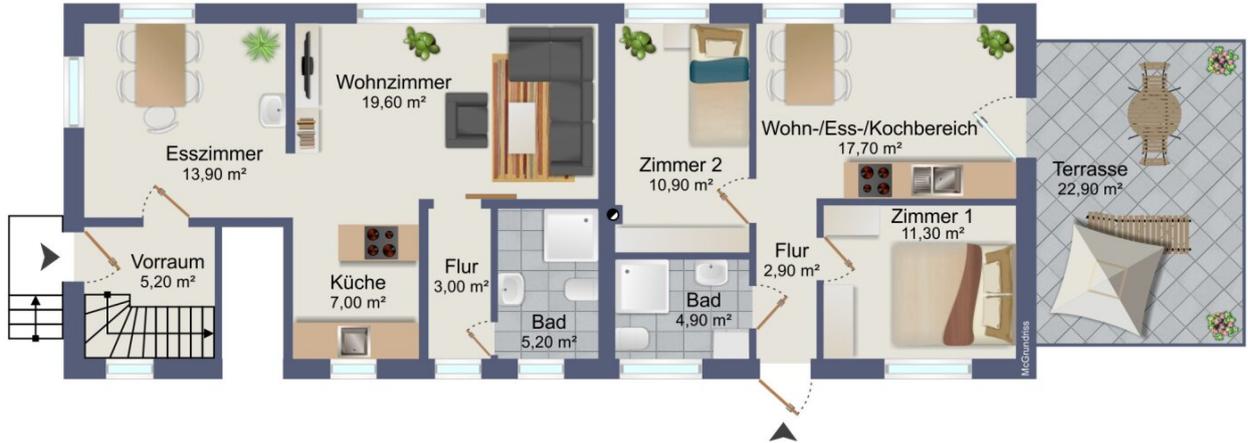


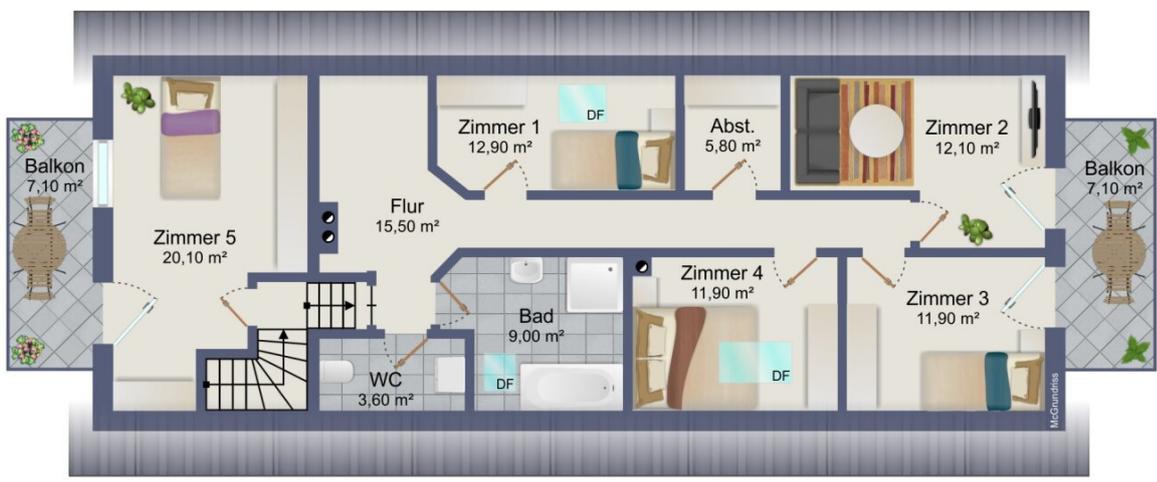
















Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung – ideal für große Familien oder als Anlageobjekt

? **Adresse:** Lagerstraße 35, 8073 Feldkirchen bei Graz

? **Grundstücksfläche:** 665 m²

? **Wohnfläche gesamt:** ca. 210 m² (Haupthaus: 142 m² + Einliegerwohnung: 48 m²)

? **Kaufpreis:** 449.000 €

? **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung, ca. 2-3 Monate Vorlaufzeit

Diese charmante Liegenschaft in **Feldkirchen bei Graz** vereint großzügiges Wohnen mit der Möglichkeit zur zusätzlichen Nutzung einer separaten **Einliegerwohnung**. Das ursprünglich **1960 erbaute** Haus wurde **2010 umfassend saniert und umgebaut** und zuletzt **2018 modernisiert**. Die **Widmung "Wohnraum Allgemein"** mit einer **Baudichte von 0,2–0,4** bietet zusätzliches Potenzial für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Das **Haupthaus** erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt **142,5 m² Wohnfläche**. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erdgeschoss – 53,9 m²

- **Vorraum** (5,2 m²)
- **Esszimmer** (13,9 m²)
- **Wohnzimmer** (19,6 m²)
- **Küche** (7 m²)
- **Badezimmer** (5,2 m²)

- **Flur** (3 m²)

Obergeschoss – 88,6 m²

- **Schlafzimmer (Zwischengeschoss) mit Balkonzugang** (19,7 m²)
- **3 weitere Zimmer** (18 m², 11,9 m², 11,9 m²) – zwei davon mit **Südwest-Balkonzugang**
- **Gästezimmer / Schrankraum** (12,9 m²)
- **Abstellraum** (5,8 m²)
- **Badezimmer mit Dusche & Badewanne** (9 m²)
- **Separates WC** mit WM-Anschlüssen (3,6 m²)

Zusätzlich ist das Haus **teilweise unterkellert** (24 m²), was ideal für zusätzlichen Stauraum oder eine kleine Werkstatt genutzt werden kann. Im Obergeschoss ist zudem eine **Klimaanlage** verbaut.

Einliegerwohnung (47,7 m²) – flexibel nutzbar

Über einen **separaten Eingang** ist die im Erdgeschoss gelegene **Wohnung** erreichbar.

- **Wohn-/Essbereich** (17,7 m²) und offener Küche sowie Klimaanlage!
- **Zimmer 1** (11,3 m²) als Schlaf-/Kinderzimmer nutzbar

- **Zimmer 2** (10,9 m²) gut als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzbar
- **Badezimmer mit WC** (4,9 m²)
- **Terrasse** (22,9 m²) inklusive Überdachung und Gartenzugang!

Sie bietet eine **perfekte Möglichkeit** für **Mehrgenerationenwohnen** oder zur **externen Vermietung**.

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

- **Garten** mit vielseitig nutzbarem **Gartenhaus, Unterstellplatz sowie Brunnen!**
- **Gepflasterter Vorplatz** mit Platz für ca. 3 PKW

Lage & Infrastruktur

- Die **ausgezeichnete Infrastruktur** macht diese Immobilie besonders attraktiv.
- **Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:**
 - Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind **in wenigen Minuten erreichbar**.
- **Bildung & Kinderbetreuung:**

- Kindergärten, Volksschule und weiterführende Schulen befinden sich in **unmittelbarer Nähe**.

- **Verkehrsanbindung & Mobilität:**

- **Graz in nur 15 Minuten** mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
- **Koralmbahn sorgt für zukünftige Infrastruktur-Aufwertung**
- **Flughafen Graz** in der Nähe, jedoch ohne nennenswerte Lärmbelästigung
- **Lärmschutzmaßnahmen** an der Bundesstraße sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre

Fazit

Dieses **großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung** in **Feldkirchen bei Graz** bietet eine einmalige Gelegenheit für **Familien oder Investoren**. Ob als **Mehrgenerationenhaus**, **Teilvermietung** zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen oder als **Rückzugsort mit viel Platz** – hier sind viele Nutzungsmöglichkeiten gegeben!

- **Verfügbarkeit:** Nach Vereinbarung (ca. 2–3 Monate Vorlaufzeit), weil Objekt aktuell von Verkäufer noch bewohnt wird.

- **Besichtigungen:** Mit Voranmeldung und in Abstimmung mit Verkäufer laufend möglich!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

???- **Name:** Gregor Andrekowitsch

?- **Telefon:** [+43/660/44 93 969](tel:+436604493969)

?- **Email:** vermittlung@immo-kollektiv.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <975m

Apotheke <2.175m

Klinik <7.950m

Krankenhaus <5.525m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <625m

Universität <7.225m

Höhere Schule <7.875m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <3.525m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Polizei <350m

Post <2.125m

Verkehr

Bus <50m

Straßenbahn <4.450m

Autobahnanschluss <1.950m

Bahnhof <600m

Flughafen <825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap