Elitäre Lage Ruckerlberg-kleines aber feines Grundstück mit Stadtblick und Objektbestand aus Jahrhundertwende



Objektnummer: 961/35470

Eine Immobilie von s REAL Steiermark



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus Land: Österreich

PLZ/Ort: 8010 Graz,09.Bez.:Waltendorf

Baujahr: 1900
Zustand: Gepflegt
Möbliert: Teil
Alter: Altbau
Nutzfläche: 211,00 m²

Terrassen:

Heizwärmebedarf: 95,00 kWh / m² * a **Kaufpreis:** 688.000,00 €

Provisionsangabe:

24.768,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Renate Müller

s REAL - Graz SparkassenCenter Sparkassenplatz 4 8010 Graz

T +43 5 0100 - 26410 H +43 664 8184132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























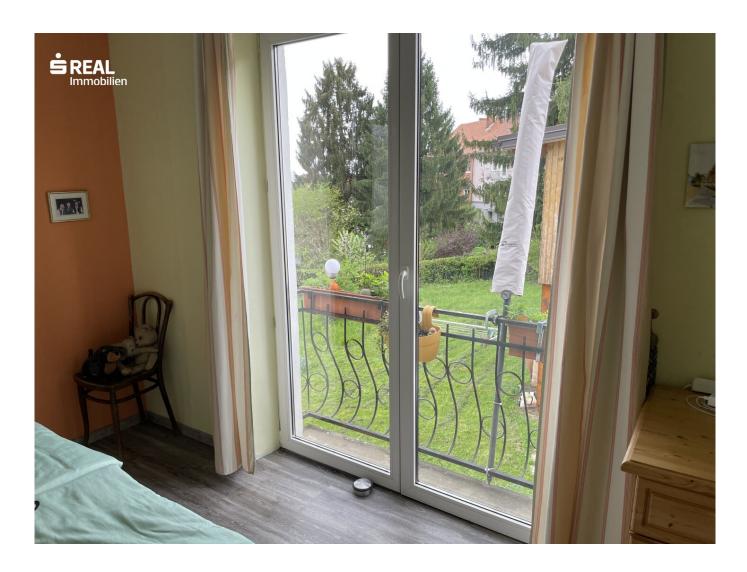






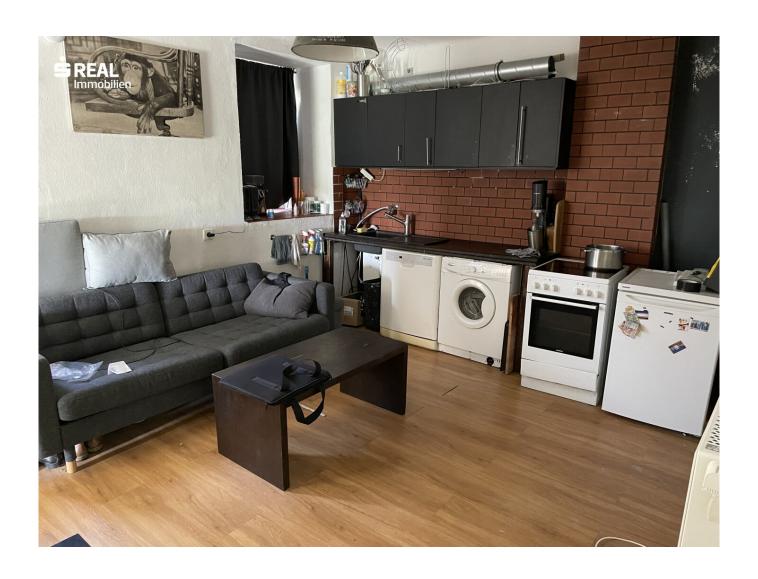




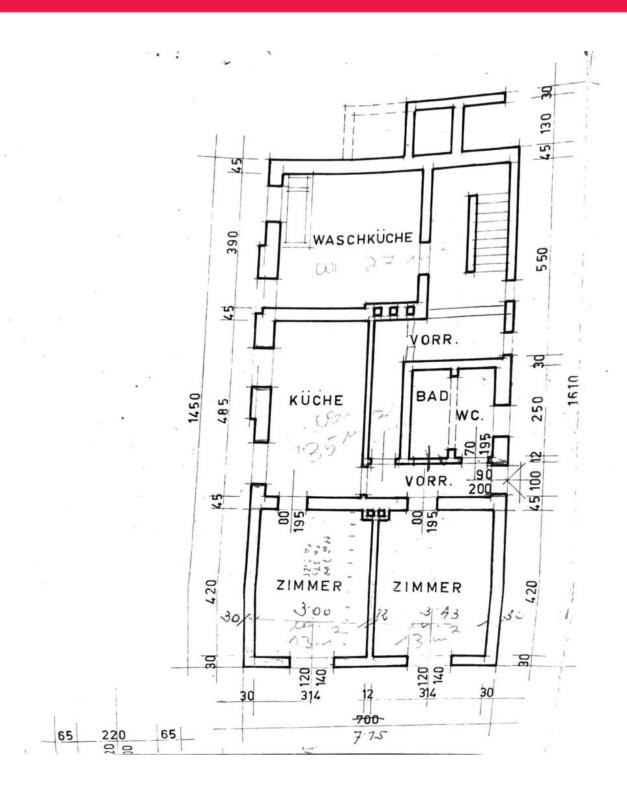




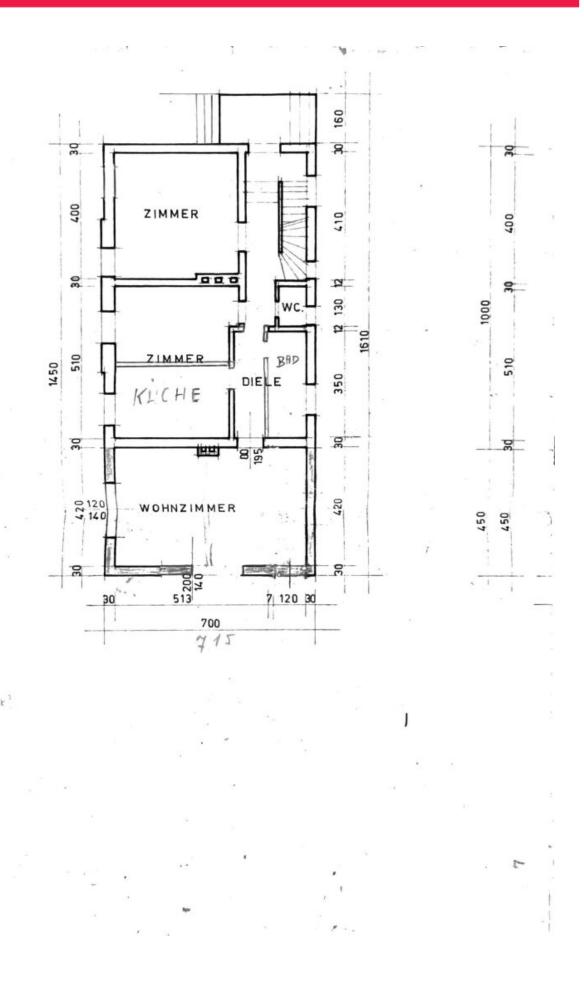




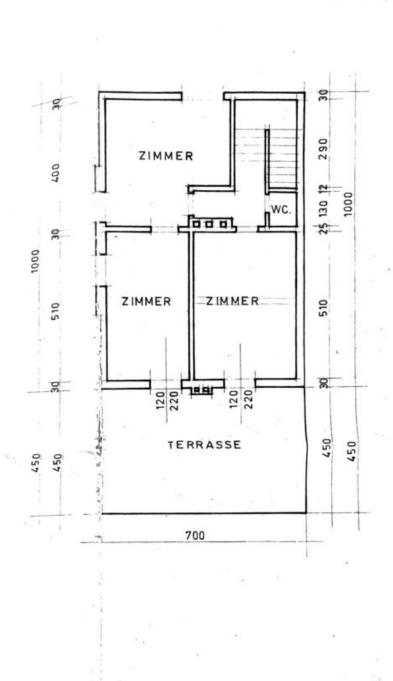














Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich absoluter *Top-Lage am Grazer Ruckerlberg*, eingebettet in die herrliche *Villenlandschaft*, in harmonischer *Symbiose zwischen Alt- und Neubau.*

Das Grundstück mit einer *Fläche von ca. 421m*² (gem. Grundbuchdaten) hat eine *ausgewogene Form* und ist *nach Süden leicht geneigt* mit Ganztagssonne.

Die Widmung ist **Wohnen Rein, die Dichte beträgt 0,2 bis 0,6.** Der Baugrund ist **voll erschlossen**,

ein *Glasfaseranschluss* mit 3 Anschlüssen wird, lt. Eigentümerinformation, im Jahr 2025 eingeleitet.

Das **Wohnhaus** wurde um die **Jahrhundertwende** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand.

Aufgrund des Baujahres bedarf das Gebäude aber, so ferne es erhalten bleiben soll, einer **umfassenden Generalsanierung**. Die Raumaufteilung kann nicht mehr als zeitgemäß bezeichnet werden.

Die Nutzfläche beträgt gesamt ca. 211m² und ist auf 3 Etagen aufgeteilt.

Im *Keller- bzw. Erdgeschoss* befindet sich, aufgrund der Hanglage, eine ca. 61m² große Wohnung und ca. 27m² Kellerräumlichkeiten.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, zum Zeitpunkt der Übergabe ist das Objekt bestandsfrei.

Das *Obergeschoss* hat ebenfalls eine Fläche von ca. 88m², das *Dachgeschoss* ca. 62m².

Die ca. 26m² große Terrasse im DG bietet einen herrlichen Stadtblick.

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung.

laufenden Kosten It. Eigentümerauskunft:

Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Kanal, Müll): viertelj. ca. € 250,- (mtl. ca. € 62,-)

Hezkosten: mtl. € 350, Wasser: mtl. € 10,-

Ein Energieausweis wird dem Käufer, auf Wunsch, vor Kaufvertragstermin vorgelegt.



Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Cafes, etc.)

befinden sich in nächster Nähe.

Der Objektübergabe spätestens 10 Monate ab Kauf steht nichts im Wege.

HWB 95 kWh/m2a

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <500m Autobahnanschluss <5.000m Bahnhof <1.500m 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 Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

