

## Gemütliches Reihenhaus mit Sanierungsbedarf und Garten



Küche

**Objektnummer: 7314/515**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	17,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 159,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,23
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

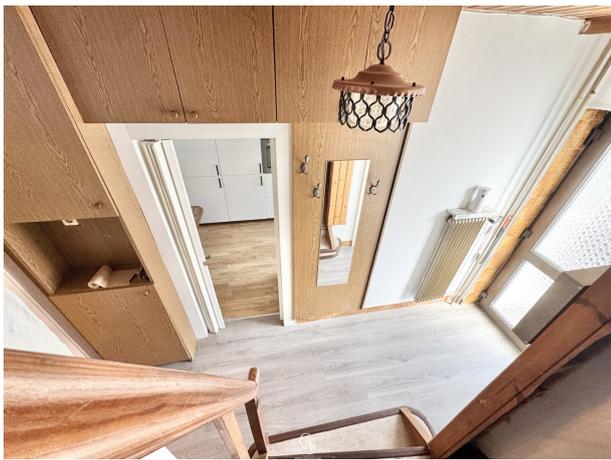
GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9







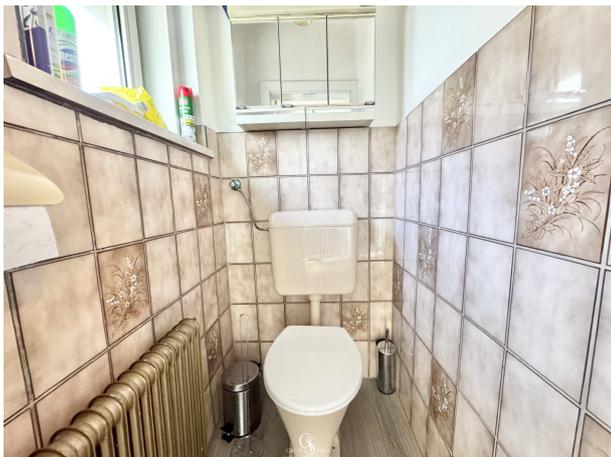






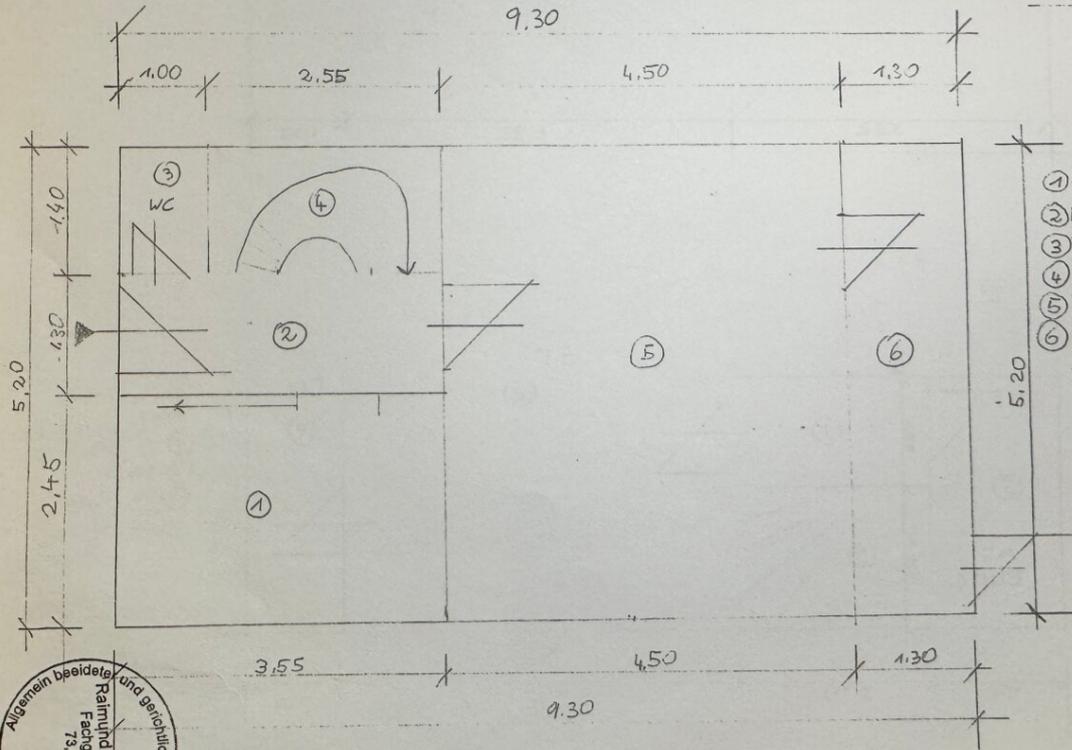








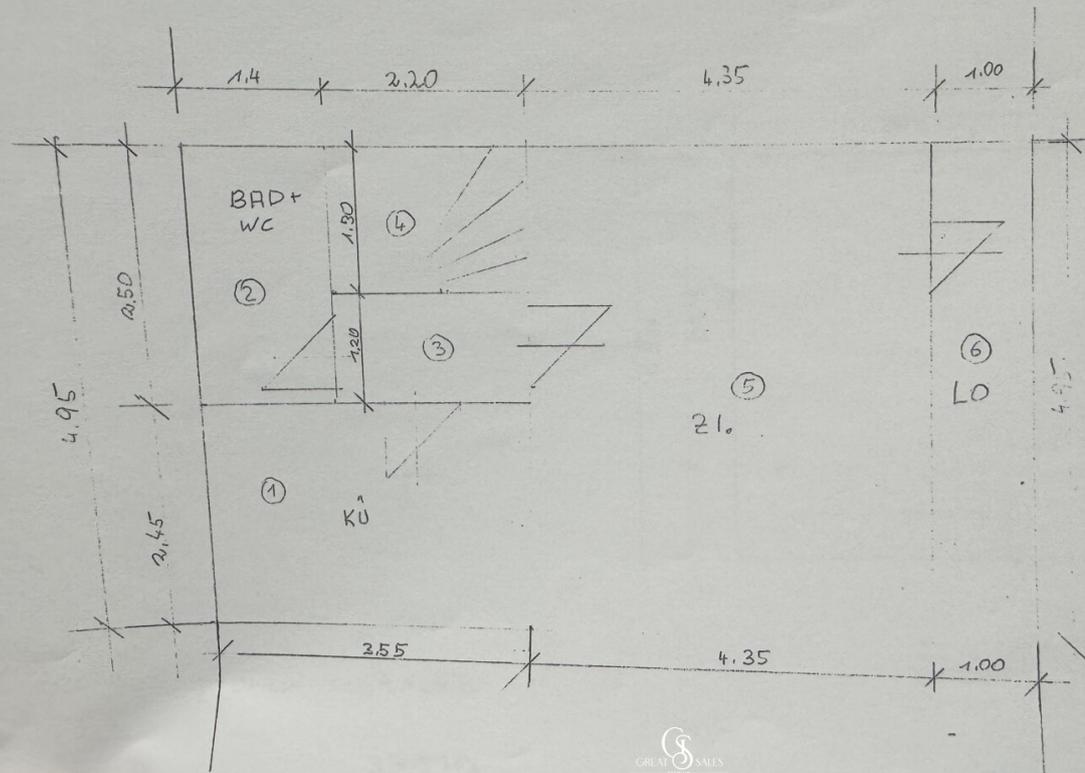




- ① Zi.  $3,55 \times 2,45 = 8,69$
  - ② WDR  $1,30 \times 3,55 = 4,61$
  - ③ WC  $1,00 \times 1,40 = 1,40$
  - ④ St.  $1,40 \times 2,55 = 3,57$
  - ⑤ WDR  $4,50 \times 5,20 = 23,40$
  - ⑥ LD.  $1,30 \times 5,20 = 6,76$
- 48,44



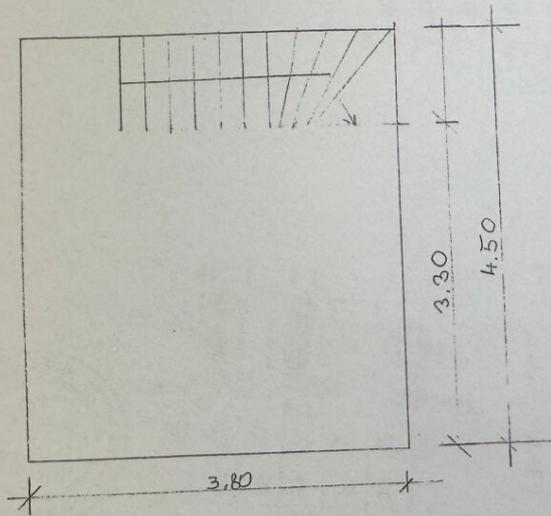
OBERGESCHOSS

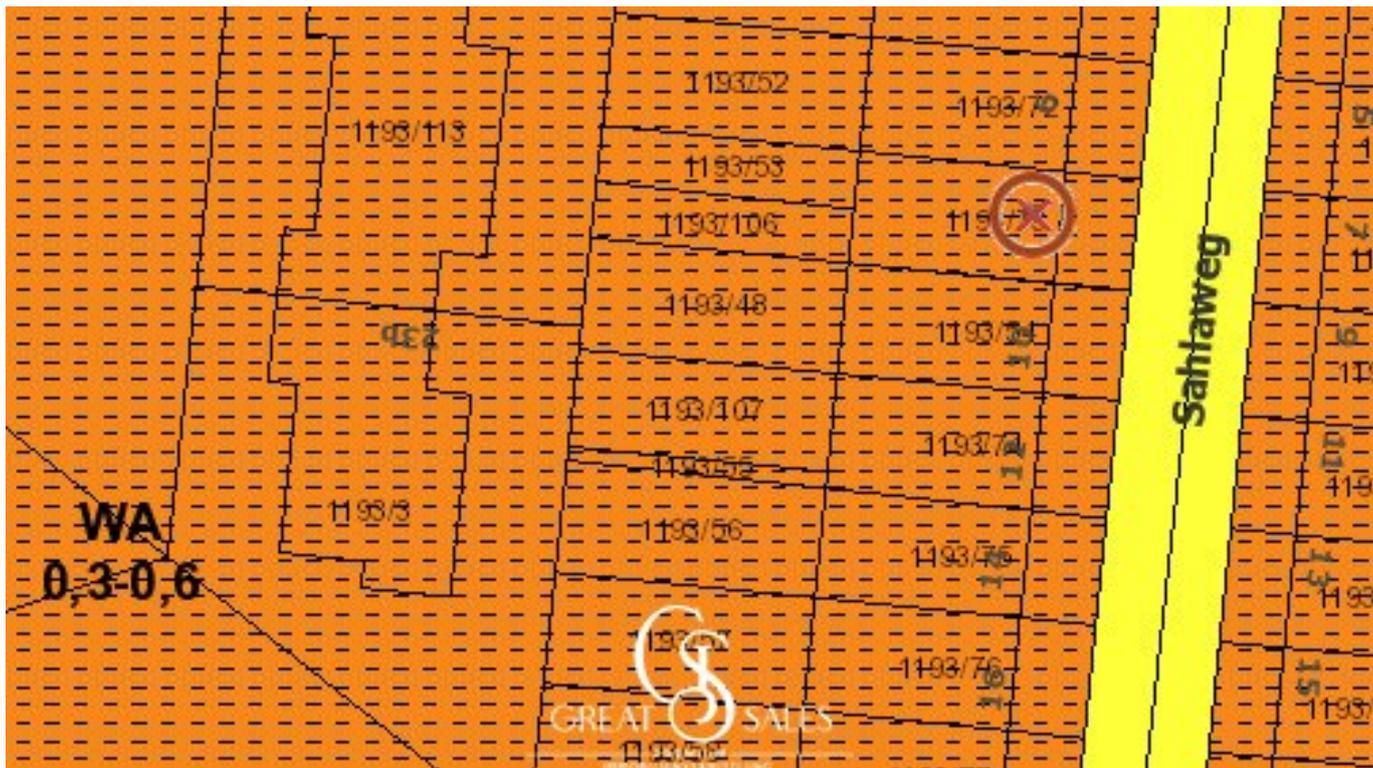


①	KÜ	3,55 x 2,45 =	8,69
②	BAD WC	2,50 x 1,40 =	3,50
③	VOR.	2,20 x 1,20 =	2,64
④	ST	2,20 x 1,30 =	2,86
⑤	ZF	4,35 x 1,15 =	4,99
⑥	LO	4,15 x 1,00 =	4,15
			<u>44,13</u>

KELLER

$$3,80 \times 4,50 = 17,10 \text{ m}^2$$





## Objektbeschreibung

Dieses gemütliche Reihenhaus aus dem Jahr 1968 erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine Wohnfläche von ca. 86,14 m<sup>2</sup>. Es weist einen Sanierungsbedarf auf und eignet sich ideal für Eigennutzer oder Investoren, die das Potenzial dieser Immobilie voll ausschöpfen möchten.

Im Erdgeschoss befinden sich ein kleiner Vorraum, ein Gäste-WC, eine moderne, neu gestaltete Küche sowie ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur westseitigen Loggia und dem ca. 64 m<sup>2</sup> großen Garten. Das Obergeschoss umfasst ein Badezimmer mit Dusche und WC, ein Kinderzimmer sowie ein geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur zweiten Loggia. Diese ist mit großen Schiebefenstern ausgestattet und bietet einen herrlichen Blick in den Garten. Im Keller befindet sich eine kleine Werkstatt sowie die Heizungsanlage.

Die Fenster wurden bereits erneuert und verfügen über Rollläden. Das Haus wird über eine Stromheizung beheizt; alternativ kann es auch mit festen Brennstoffen erwärmt werden. Vor dem Haus steht ein PKW-Stellplatz zur Verfügung.

### **Raumaufteilung:**

#### *Erdgeschoss:*

- Vorraum
- WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Loggia
- Garten

#### *Obergeschoss:*

- Vorraum

- Badezimmer mit Dusche und WC
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Loggia

Bei diesem Reihenhaus handelt es sich um Alleineigentum. Jeder Eigentümer ist somit selbst für die Instandhaltung seiner Wohneinheit verantwortlich.

Dieses Haus bietet großes Potenzial und wartet auf neue Eigentümer, die es nach ihren Vorstellungen sanieren und gestalten möchten. Es eignet sich ideal für Familien oder Paare, die eine gemütliche Wohnlösung mit Garten suchen.

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap