"Eine top Liegenschaft - zwei Wohneinheiten - viele Möglichkeiten"

Objektnummer: 961/35438

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	260,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	698.450,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Michaela Rettenbacher

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42
Eggenberger Allee 42
8020 Graz

T +43 (0)5 0100 - 26405
H +43 664 8184130

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien
KICKBOXEN

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Objektbeschreibung

Zwei Wohneinheiten, viele Möglichkeiten – dieses außergewöhnliche Haus in Graz-Straßgang, direkt an der Grenze zu Wetzelsdorf, bietet Raum für verschiedenste Lebensentwürfe: ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten/Vermieten oder als Zuhause mit eigenem Bereich für Angehörige mit besonderen Bedürfnissen. Die beiden Wohneinheiten sind bis auf die gemeinsame Fernwärmeheizung komplett autonom – ideal für große Familien, aber auch für Menschen mit beruflichem Nutzungskonzept wie etwa einer Praxis, Ordination oder Kanzlei.

Hier können Sie **Arbeit und Wohnen** ideal miteinander vereinbaren! Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch eine ideale Investitionsmöglichkeit. Durch die zwei getrennten Wohneinheiten eignet sich das Haus hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder berufliche Nutzung Das **Grundstück mit 858 m²** Fläche hat die Widmung **WA 0,3-0,6**, somit sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und auch noch Erweiterungs-Potential gegeben.

Das Mehrfamilienhaus verfügt über **zwei getrennte Einheiten**, ähnlich wie bei einem Doppelhaus. Die Gesamtnutzfläche von ca. 260 m² teilt sich wie folgt auf: **Neubau ca. 170 m²** und **Altbestand ca. 90 m²**.

Der **moderne Neubau** mit Pultdach und **BJ 2009** erstreckt sich über mehrere Etagen. Der Neubau wurde in hochwertiger CLT-Bauweise (**Kreuzlagenholz**) errichtet. Diese moderne Massivholzbauweise vereint **ökologische Nachhaltigkeit** mit exzellenter statischer Stabilität, **hervorragendem Raumklima** und natürlicher Wohnatmosphäre. Die Sichtholzdecken unterstreichen die warme und klare architektonische Linie. Dies sorgt für eine gemütliche offene Atmosphäre und schon beim Betreten der Immobilie kann man sich verzaubern lassen. Der lichtdurchflutete Vorraum mit Galerie, die offene Wohn-/Essküche mit großer Schiebetür in den Garten schaffen eine ganz besondere Wohnatmosphäre.

Der **Altbau in Ziegelbauweise** mit **Baujahr 1977** ist vollunterkellert und verfügt über einen hellen Wintergarten und eine gute Substanz. Kleinere kosmetische Arbeiten (Ausmalen, Böden) sind einzuplanen. **Der Altbauteil wurde im Zuge des Neubaus ebenso thermisch saniert (inkl. neuem Dach).**

Das Innere des Hauses überzeugt durch **hochwertige Materialien** und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Parkett sorgt für ein ansprechendes Wohnambiente, während die **Fernwärme Zentralheizung** für wohlige Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern auch der perfekte Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Zudem kommt man von der großzügigen Wohnküche auch direkt auf die sonnige Südterrasse.

Die Badezimmer sind mit Fenster ausgestattet und bieten sowohl eine entspannende Badewanne als auch eine praktische Dusche – ideal für jeden Lebensstil! Der **Wintergarten** im Altbestand bzw. die **Terrasse** im Neubau sind die perfekten Orte, um die Sonne zu genießen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Garage bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeitutensilien oder Hobbygeräte. Ebenso der geräumige **Keller** unter dem Altbestand mit ca. 90 m² Fläche.

Die Lage könnte nicht besser sein! Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, einschließlich Bus und Bahnhof, erreichen Sie die Innenstadt von Graz in kürzester Zeit. Zudem befinden sich zahlreiche Annehmlichkeiten in der Nähe: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – alles, was Sie für den Alltag benötigen, ist bequem erreichbar.

Dieses Mehrgenerationenhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause zum Genießen.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

Rufen Sie uns noch heute an und verwirklichen Sie Ihre Träume von einem neuen Zuhause!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m

Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.