

**Familienfreundliches Haus mit großem Garten,  
Ausbaupotenzial, Wintergarten, Kamin und viel Platz zur  
Entfaltung.**



**Objektnummer: 1126**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	870,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



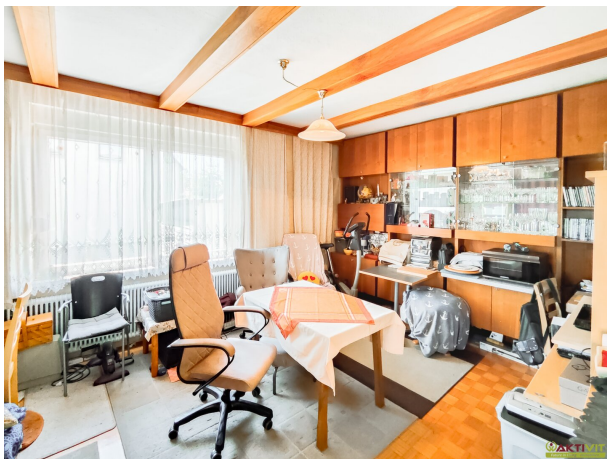
**Christoph Bäckenberg**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH











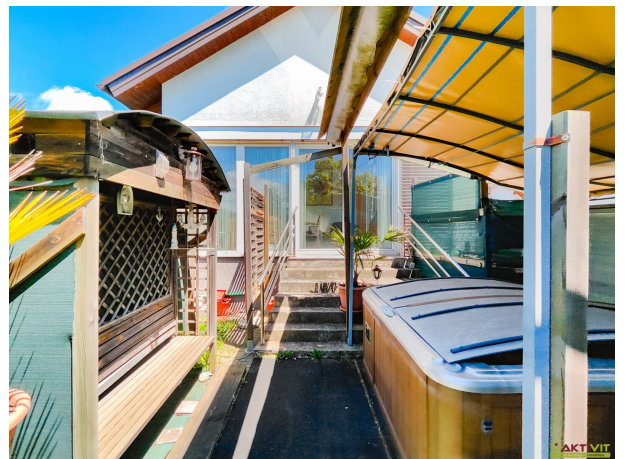


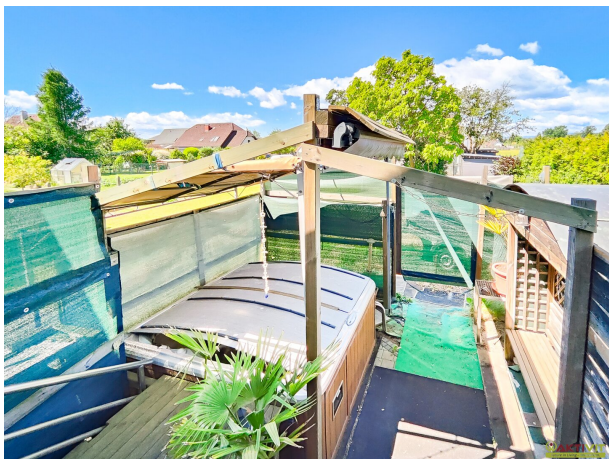












## Objektbeschreibung

In Feldkirchen bei Graz befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.112 m<sup>2</sup>.

Das Haus bietet 6 Zimmer inklusive einer gemütlichen Wohnküche mit Kamin, einen hellen Wintergarten sowie ein ausbaubares Dachgeschoß.

Besonders hervorzuheben ist der rund 870 m<sup>2</sup> große Garten mit Terrasse sowie die Nähe zur Stadt Graz bei gleichzeitig ruhiger Wohnlage am Ende einer Sackstraße.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Begehrte Lage in Feldkirchen bei Graz mit ausgezeichneter Infrastruktur.
- Nahe der Stadtgrenze, nur 8 km bis zum Stadtzentrum Graz.
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 5 Zimmer.
- Zusätzlich eine große Wohnküche mit Kamin.
- Wintergarten mit großzügiger Raumhöhe und Verglasung.
- Gepflegter Garten mit rund 870 m<sup>2</sup> Gartenfläche.
- Ca. 100 m<sup>2</sup> Kellerfläche + ca. 20 m<sup>2</sup> zusätzliche Garage.
- Rund 125 m<sup>2</sup> Rohdachboden mit attraktivem Ausbaupotenzial.
- Baujahr ca. 1970, gepflegter Zustand, teilmodernisiert um 2000.
- Grundstück ca. 1.112 m<sup>2</sup>, zur Gänze Bauland.

## **DAS HAUS.**

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über Erdgeschoß, Untergeschoß (mit Tageslichtwohnraum) sowie einen unausgebauten Dachboden.

Die ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche setzen sich aus rund 130m<sup>2</sup> im Erdgeschoß und ca. 20 m<sup>2</sup> im ausgebauten Untergeschoß zusammen.

Insgesamt stehen im EG sechs Zimmer zur Verfügung, darunter eine großzügige Wohnküche mit Kamin, ein Bad mit integriertem WC im Erdgeschoß sowie zusätzliche Anschlüsse für ein Bad im Untergeschoß.

Ein Raum im Untergeschoß mit ca. 20 m<sup>2</sup> ist auf Wohnraumstandard adaptiert und verfügt über Fenster mit Tageslicht.

Ein Highlight des Hauses ist der helle Wintergarten mit hoher Raumhöhe und großflächiger Verglasung, von dem aus Terrasse und Garten direkt erreichbar sind.

Neben den ausgebauten Wohnraum im Untergeschoß ist auch das restliche Haus voll unterkellert. Hier bieten sich weitere ca. 100 m<sup>2</sup>, inklusive einer Garage, mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Zusätzlich gibt es auf Niveau des Erdgeschoßes eine weitere Garage und auf dem Grundstück mehrere Außenstellplätze.

Der Rohdachboden umfasst rund 125 m<sup>2</sup> und bietet umfassendes Ausbaupotential.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde schätzungsweise im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In vielen Bereichen, inklusive Bad und Fenster, erfolgten Modernisierungen um das Jahr 2000. Als Bodenbeläge sind vorwiegend Parkett und Fliesen ausgeführt.

Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, ein liebevoller Kaminofen in der Wohnküche sowie eine zentrale Ölheizung.

Das Objekt ist großteils möbliert und umfasst unter anderem Bad- und Kücheneinrichtung. Weitere Ausstattung kann nach Vereinbarung übernommen werden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 1.112 m<sup>2</sup> und ist voll erschlossen, es gibt zudem einen Brunnen auf Eigengrund.

Es handelt sich zur Gänze um eine Baulandwidmung, dies mit der Widmung "Wohnen Rein (WR)" und einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Dies ergibt eine zulässige Bebauung mit insgesamt bis zu rund 445 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Somit ist auch im Rahmen eines Ausbaus noch Potential gegeben.

Eine gute Zufahrtsmöglichkeit über die bestehende Straße ist gegeben, die Liegenschaft ist am Ende einer Sackstraße gelegen.

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 70,- monatlich. Heizkosten sind abhängig vom tatsächlichen Verbrauch und dem Einsatz von Öl und Holz als Energiequellen.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Christoph Bäckenberg

[+43 664 85 191 25](tel:+436648519125)

[c.baeckenberger@aktivit.org](mailto:c.baeckenberger@aktivit.org)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap