

Großzügiges Familien-Wohnhaus im Villengebiet von Gratwein-Straßengel



Objektnummer: 8212/80

Eine Immobilie von LPL Capital Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	1958
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	182,00 m²
Zimmer:	7
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Ihr Ansprechpartner



Mag. Klemens Hofer

LPL Capital Management GmbH
Glacisstraße 31
8010 Graz

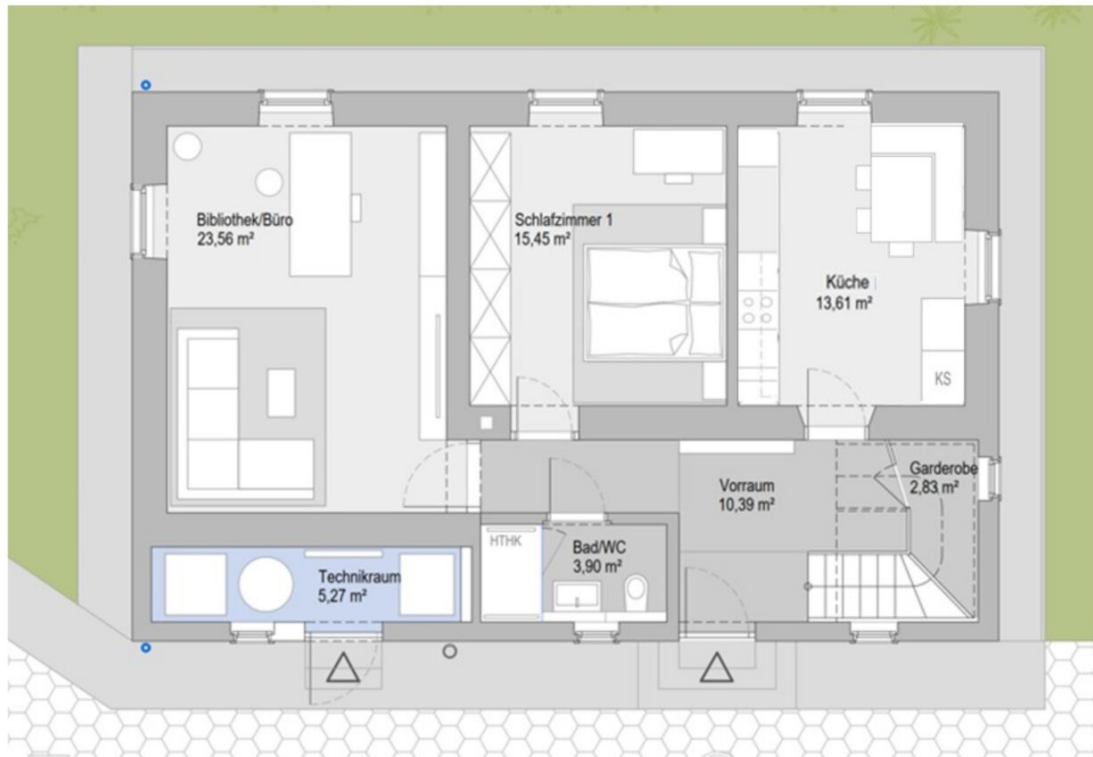
T +4366488728877

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

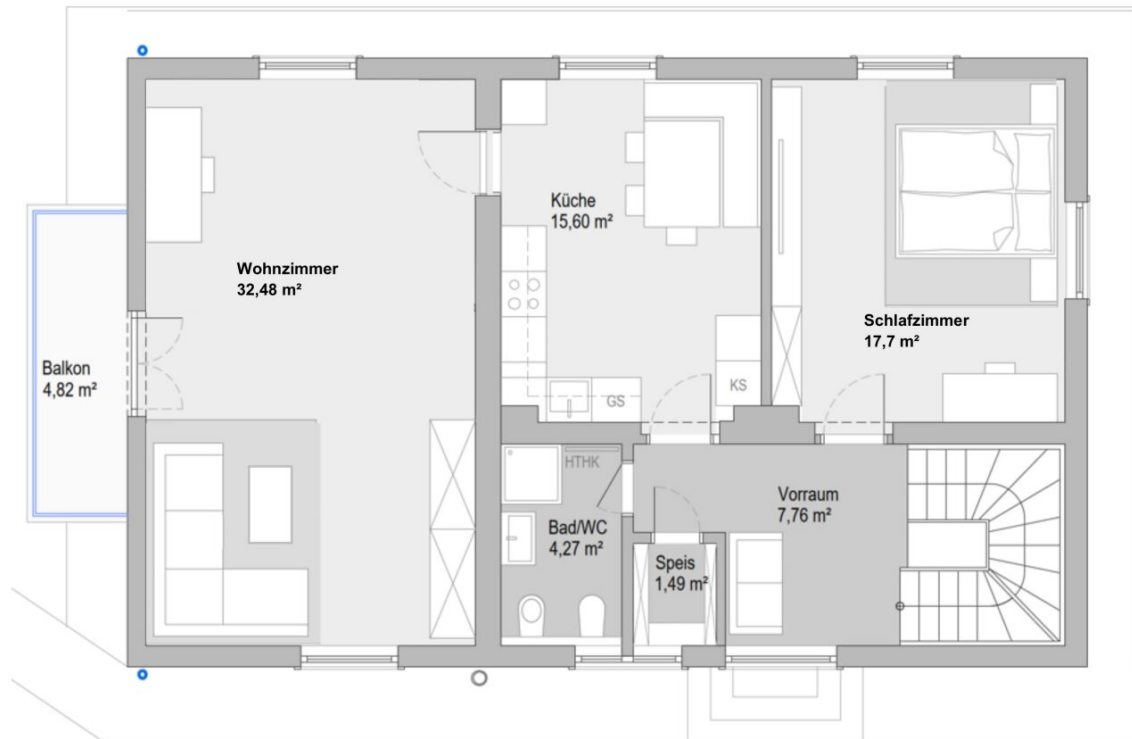




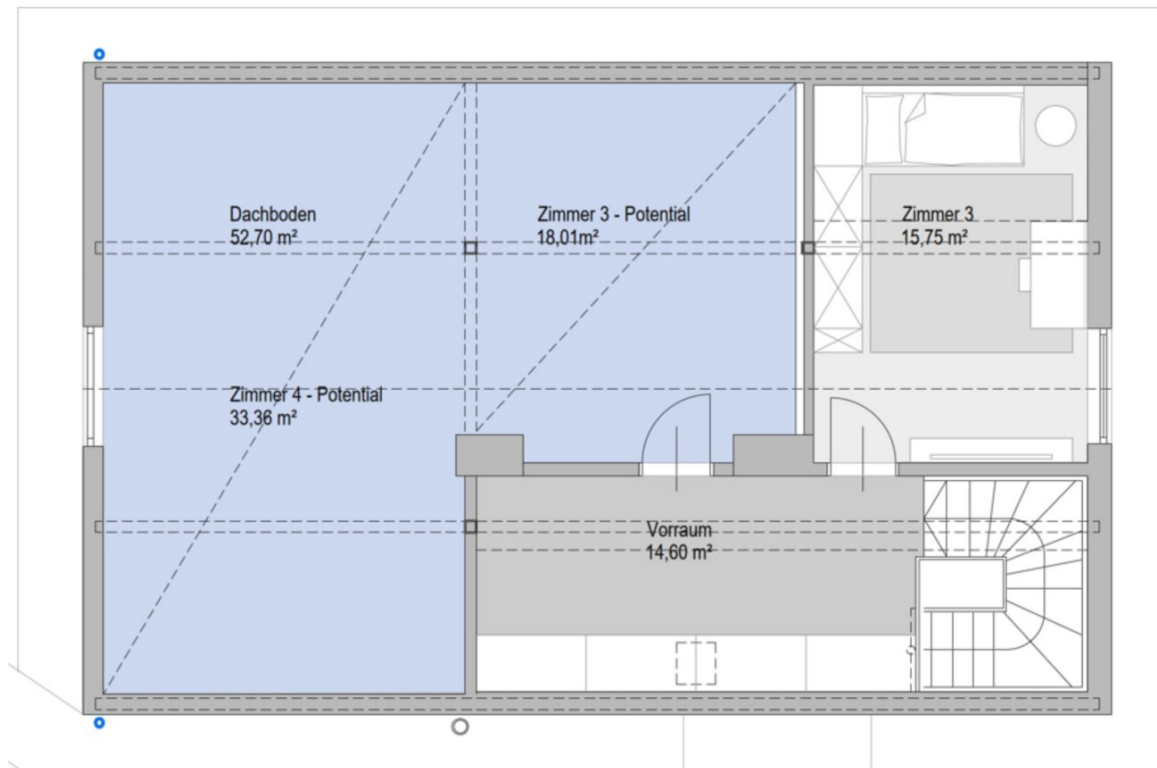
Im Herrgottswinkel 10 — Erdgeschoss



Im Herrgottswinkel 10 —Obergeschoss



Im Herrgottswinkel 10 — Dachgeschoss



The architectural floor plan shows a residential building with a central entrance and a large garden area. The building is divided into several rooms, each with a specific area in square meters (m²). The rooms include:

- Bibliothek/Büro:** 23,56 m²
- Schlafzimmer 1:** 15,45 m²
- Küche:** 13,61 m²
- Vorraum:** 10,39 m²
- Garderobe:** 2,83 m²
- Technikraum:** 5,27 m²
- Bad/WC:** 3,90 m²
- HTWK:** (Heizungstechnikraum)
- Garage:** 14,66 m²
- Erdkeller:** 6,56 m²
- Fahrradabstellraum:** 9,03 m²
- Werkstatt:** 4,48 m²
- Lager:** 4,61 m²

The plan also shows a central entrance, a staircase, and a large garden area with a paved path leading to the entrance. The building is surrounded by a green lawn and a paved area for parking and storage.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein idyllisch gelegenes Haus mit 182 m² Wohnfläche im Villengebiet der Gemeinde Gratwein-Straßengel. Das Haus ist aufgrund seiner Konfiguration für eine größere Familie oder auch für 2 Familien geeignet.

Die Liegenschaft überzeugt mit ihrer Lage mitten im Grünen am Waldrand des Naherholungsgebiets und bester Infrastruktur: Schulen, Ärzte, Supermärkte, öffentliche Anbindung, etc. sind fußläufig erreichbar.

Die Immobilie ist derzeit leicht sanierungsbedürftig (vorrangig müssen Bodenbeläge erneuert werden), was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Ideen und Wünsche umzusetzen. Viele erforderliche Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Sehr gute Bausubstanz des Gebäudes. Gestalten Sie hier Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem Geschmack und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Haus.

Insgesamt verfügt das Haus über 182 m² Wohnfläche plus ca. 52 m² ausbaubaren Rohdachboden, welche sich folgendermaßen zusammensetzt:

Erdgeschoss:

10,4 m² Vorraum

3,9 m² Bad/WC

5,3 m² Technikraum

23,6 m² Bibliothek/Büro (Kinderzimmer)

15,5 m² Schlafzimmer

13,6 m² Küche

Erdgeschoss TOTAL 75,0 m²

Obergeschoss:

7,7 m² Vorraum

1,5 m² Speis/Abstellraum

4,3 m² Bad/WC

32,48 m² Wohnzimmer

15,6 m² Küche mit Esstisch

17,7 m² Schlafzimmer

Obergeschoss TOTAL 76,3 m²

Dachgeschoss:

14,6 m² Vorraum

15,7 m² Zimmer (Kinderzimmer)

52,7 m² Dachboden

Dachgeschoss TOTAL 30,3 m² plus 52,7 m² Dachboden

Eine Garage, 3 Lagerräume und ein Erdkeller direkt neben dem Haus runden das Angebot ab.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für eine Besichtigung oder bei Fragen gerne zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap