

## **Sanierungsbedürftiger Bungalow in Ruhelage**



**Objektnummer: 16114**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8141 Oberpremstätten                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 195,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Garten:</b>                       | 990,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Keller:</b>                       | 195,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 192,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,30                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 499.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

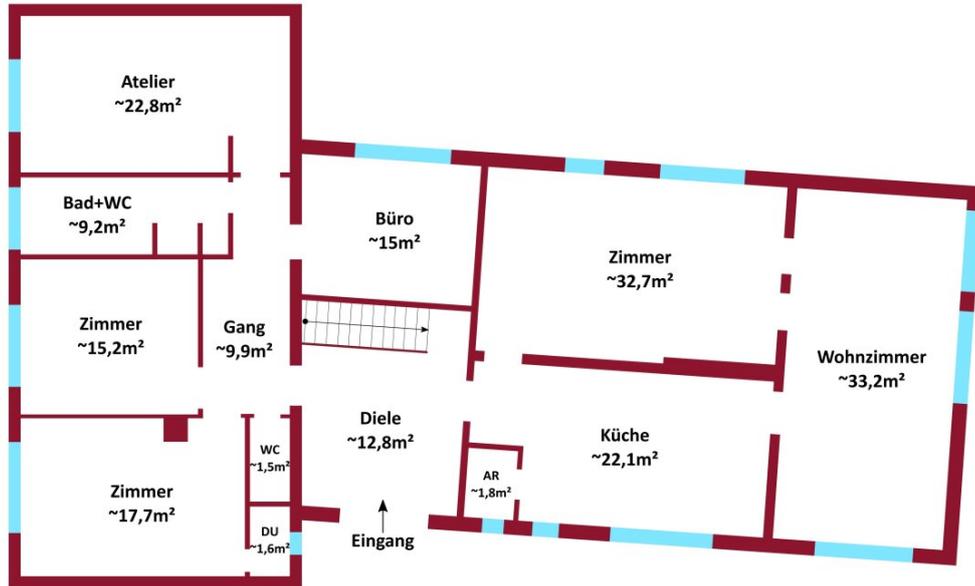












## Objektbeschreibung

Dieser Bungalow wurde 1961 auf dem 1.505 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und 1991 saniert. Nach neuerlicher Sanierung können Sie hier Ihren Wohntraum verwirklichen.

Sie erreichen im südwestseitigen Trakt vom Eingangsbereich aus die Küche mit angrenzender Speisekammer, das südseitig ausgerichtete Wohn-Esszimmer (33,2m<sup>2</sup>) und den Wohnsalon mit Kamin (32,7m<sup>2</sup>).

Von der Diele aus erreichen Sie drei weitere (Schlaf)zimmer mit 17,7, 15,2 und 22,8 m<sup>2</sup>, ein Bad mit Badewanne, Bidet, WC und Dusche. Hier befindet sich auch ein weiterer (Büro) raum mit südlicher Ausrichtung (15 m<sup>2</sup>) und ein weiteres WC.

Von beiden Seiten aus kann eine Terrasse mit je ca. 15 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Das Haus ist T-förmig und könnte auch in zwei Wohneinheiten zu 95m<sup>2</sup> und 100m<sup>2</sup> geteilt werden. Der Büroraum könnte dann -je nach Bedarf- der südwestseitigen Einheit oder der ostseitigen Einheit zugerechnet werden.

Der Bungalow wird mit Gas beheizt und ist voll unterkellert. Im Keller befinden sich zahlreiche Lagerräume und der Heizraum. Die Heizanlage (Buderus) wurde ca. 2010 erneuert, ebenso wie die Elektrik des Hauses, die modernen Anforderungen entspricht. Das Schieferdach ist ebenso wie der Dachstuhl intakt, der Keller ist jedoch feucht.

Das Grundstück (ca. 75m Länge x 20m Breite) liegt in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung. Durch die Lage am Grundstück ist das Haus komplett uneinsehbar und absolut kein Straßenlärm zu hören. Das nebenan liegende Grundstück ist ein Fahngrundstück (2.282 m<sup>2</sup>) und steht auch durch uns zum Verkauf.

Die Lage könnte nicht besser sein: Oberpremstätten besticht durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Sie mit dem Auto, dem Bus oder der Bahn unterwegs sind, Sie erreichen Ihre Ziele schnell und unkompliziert. Der Autobahnanschluss ist nur wenige Minuten entfernt, was Familien und Pendlern eine ideale Erreichbarkeit bietet. Auch die Nähe zum Flughafen Graz-Thalerhof ist gegeben.

Nur wenige Minuten von der Liegenschaft entfernt befinden sich das Schwarzl Freizeitzentrum und der Schwarzl Badensee, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Strandbereichen, Palmen, Restaurants, Beachvolleyball, Surfen und Events. Der See wird nicht ohne Grund als das "Meer der Grazer" bezeichnet. Auch sonstigen Freizeitaktivitäten sind durch die Nähe des Kaiserwaldes, einiger Mountainbikestrecken und Wanderwege, keine Grenzen gesetzt.

Graz ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus 510 bis Jakominiplatz, S-Bahn S5 Station Zettling oder Südbahn (Bahnhof Unterpremstätten) sehr gut erreichbar. Die Fahrzeit zum

Hauptbahnhof beträgt 10-12 Fahrminuten. Sie profitieren also von einer ruhigen und gemütlichen Wohnumgebung, obwohl die Großstadt sehr leicht zu erreichen ist.

In unmittelbarer Nähe finden Sie beste Infrastruktur in einer wachsenden Gemeinde im Grazer Umland. Ärzte, Apotheken, Schulen und Supermärkte und eine Bäckerei sind bequem erreichbar. Die zentrale Lage macht das Grundstück nicht nur attraktiv für zukünftige Bewohner, sondern auch für Investoren, die in eine gefragte Wohngegend investieren möchten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine zukunftssträchtige Region zu investieren, die hohe Lebensqualität mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum kombiniert.

**Gerne stehen wir für Ihre Fragen zur Verfügung, zeigen wir Ihnen dieses Haus mit Potenzial persönlich und übermitteln noch weitere Informationen.**

**Wir freuen uns wenn Sie uns kontaktieren!**

**Marianne Pargan und Wolfgang Schoiswohl**

Akad. Immobilientreuhänder

**marianne.pargan@ringsmuth.at**

**Tel.: 0676 33 99 170**

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap