

GRUNDSTÜCK MIT SANIERUNGSBEDÜRFTIGER VILLA IN GUTER LAGE



Außenansicht (W)

Objektnummer: 120912

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aspachgasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Graz
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	215,00 m²
Nutzfläche:	215,00 m²
Gesamtfläche:	336,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	110,00 m²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

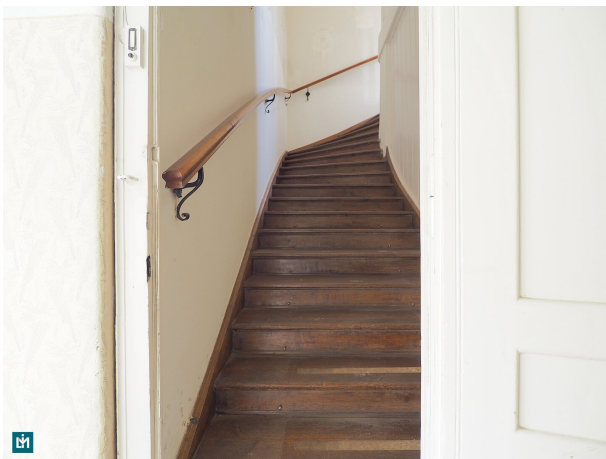
Ihr Ansprechpartner

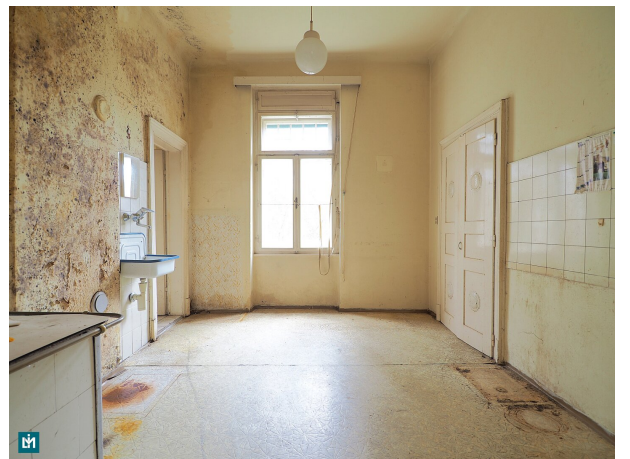


Daniel Masek

LIM - BROKER GmbH
Albertgasse 1A
1080 Wien



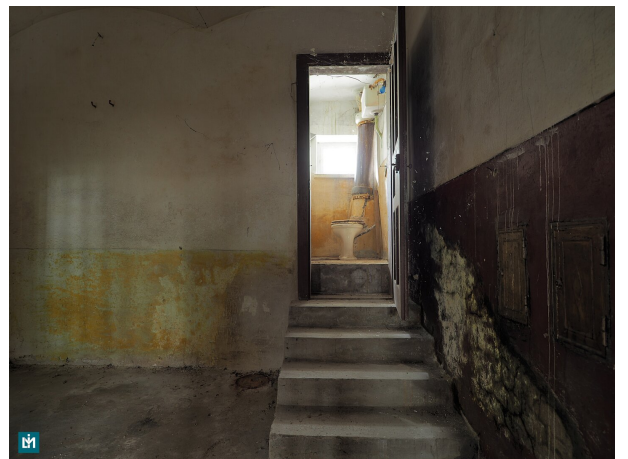
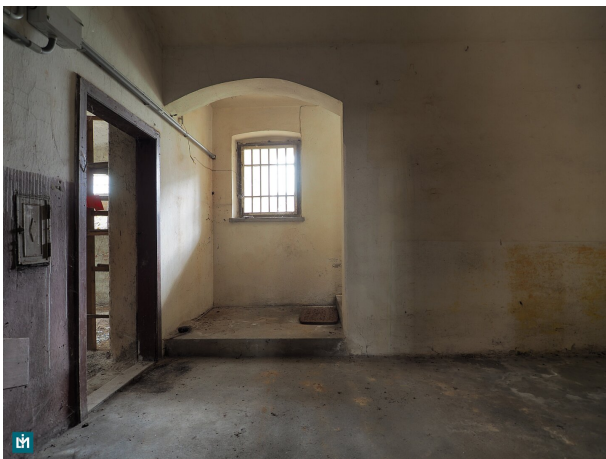


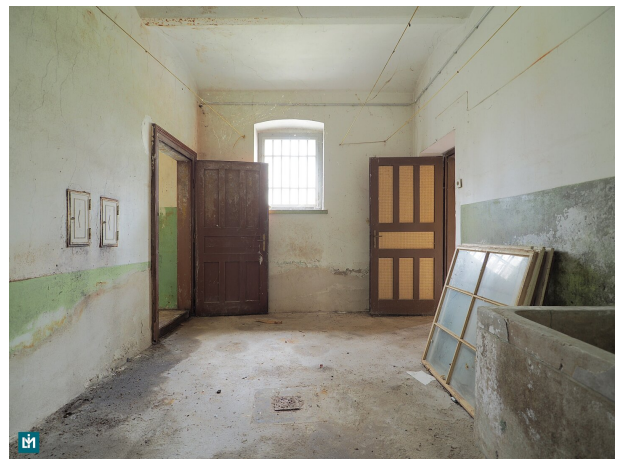




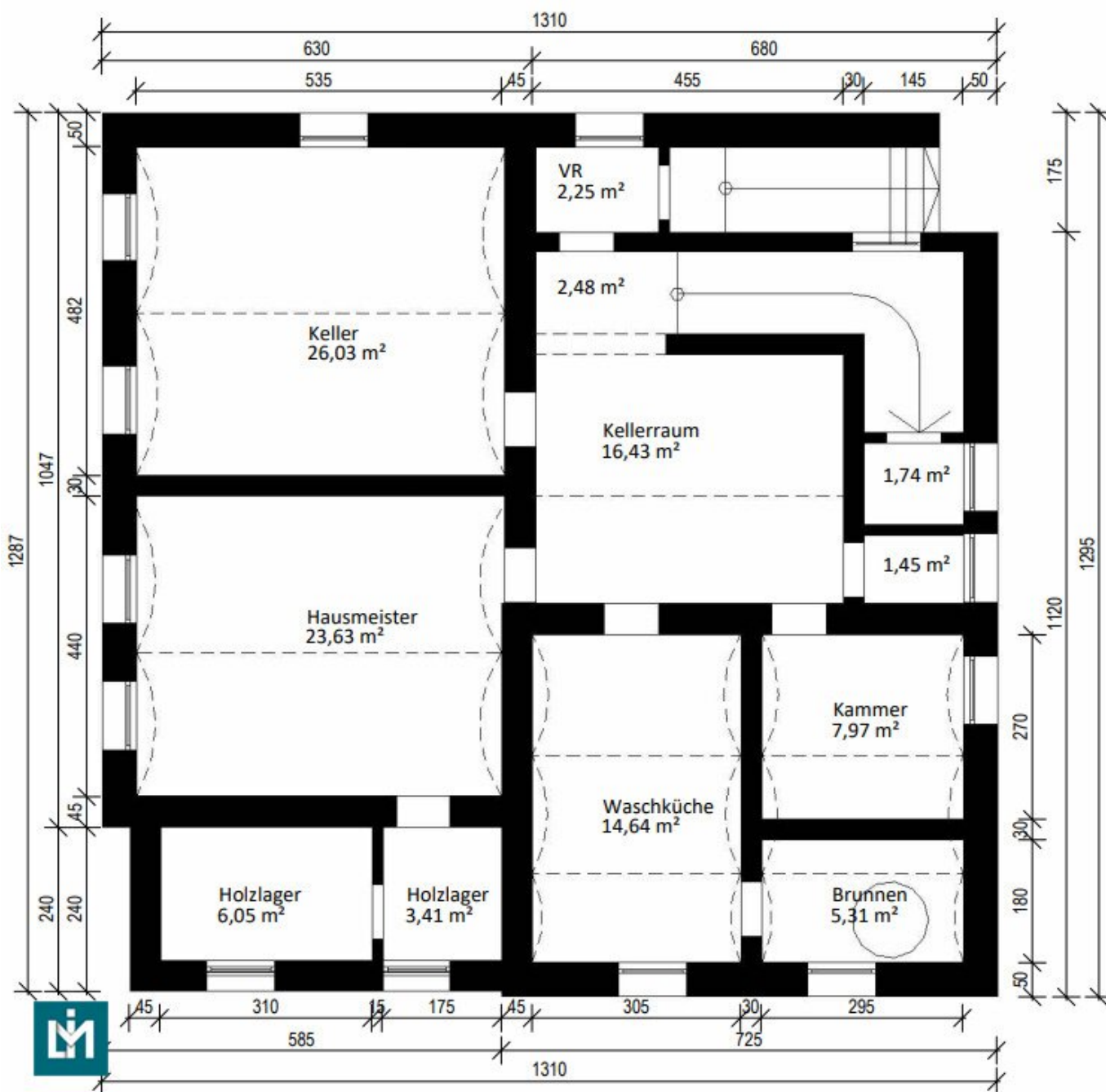


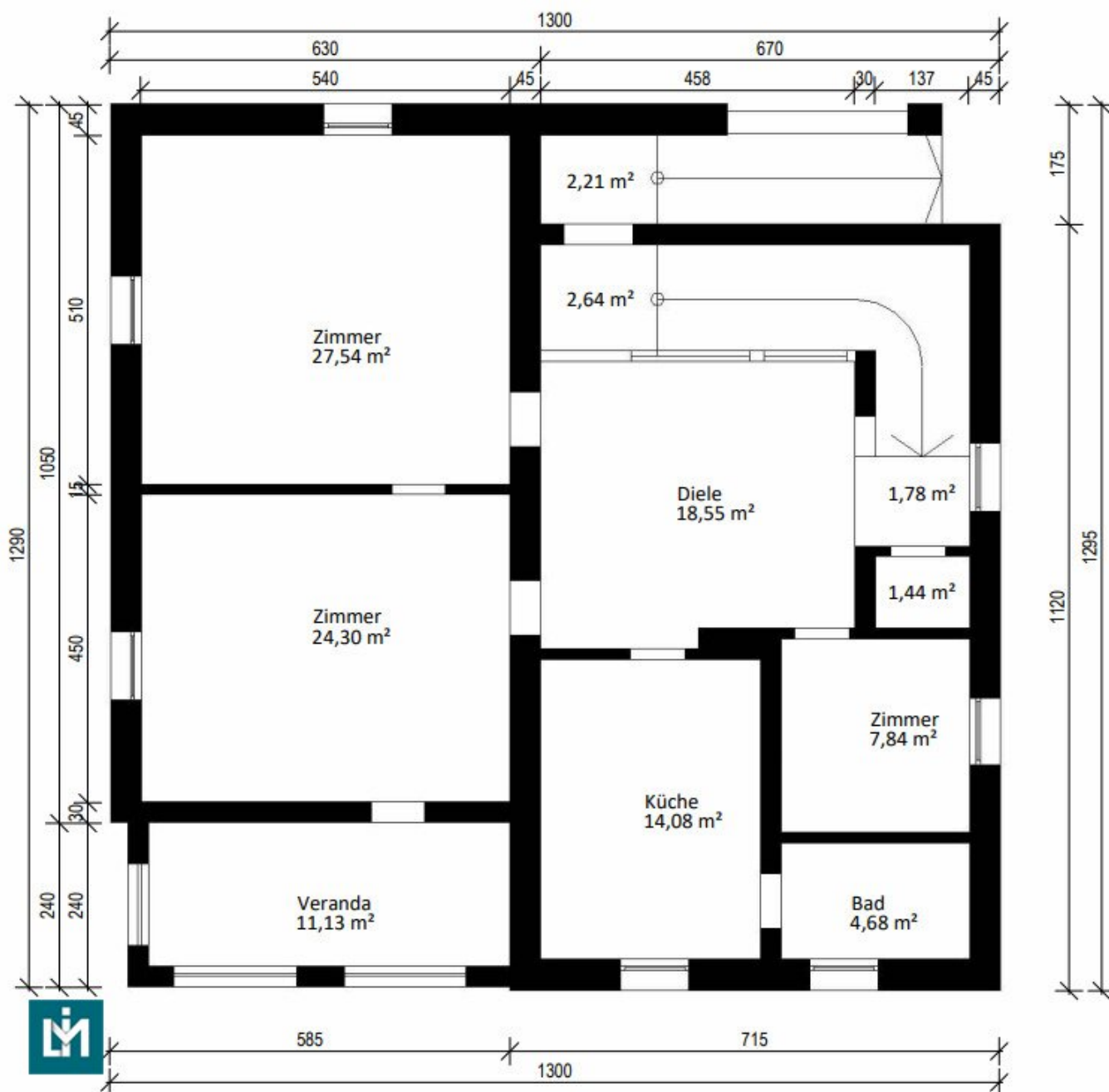


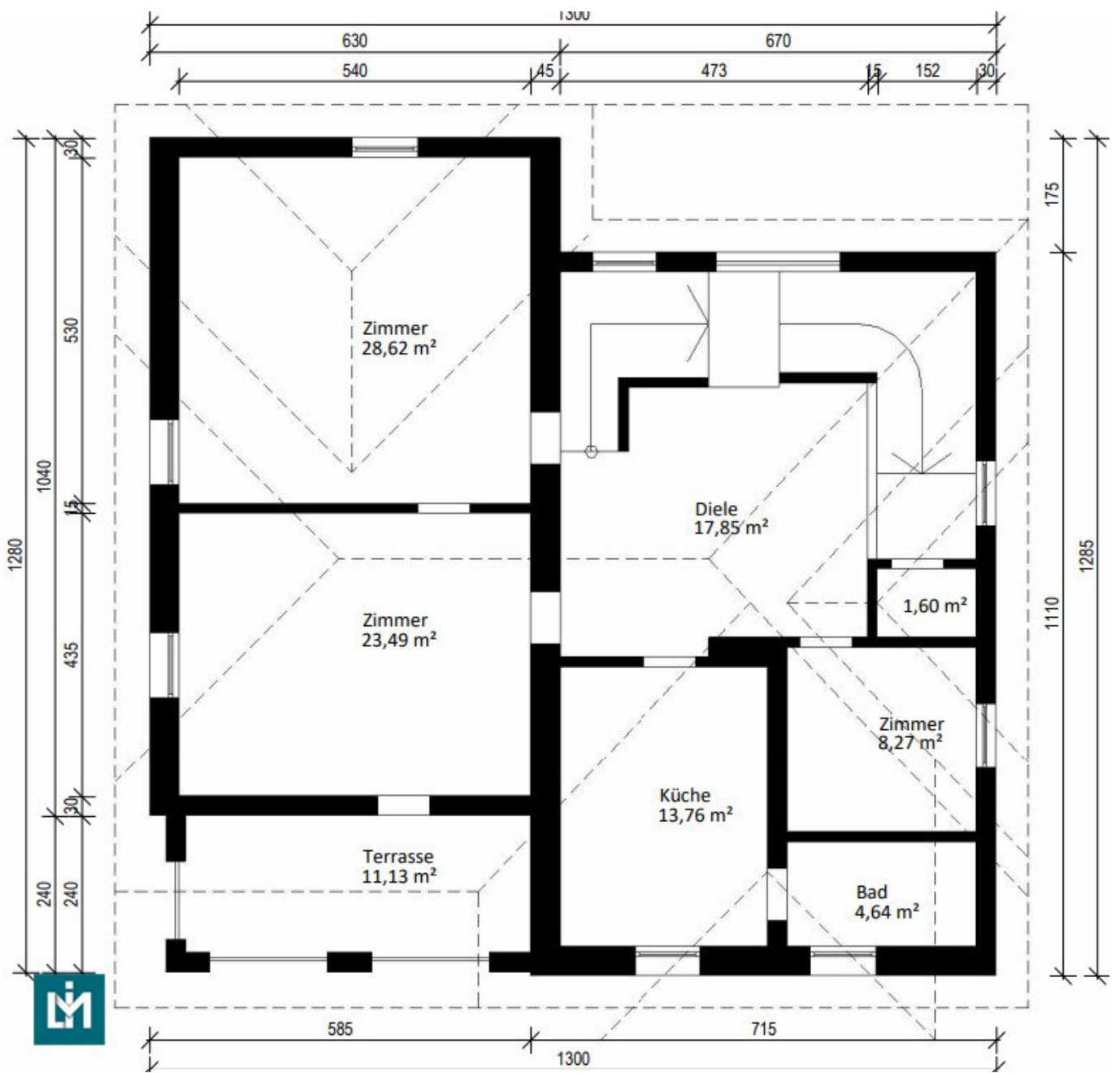


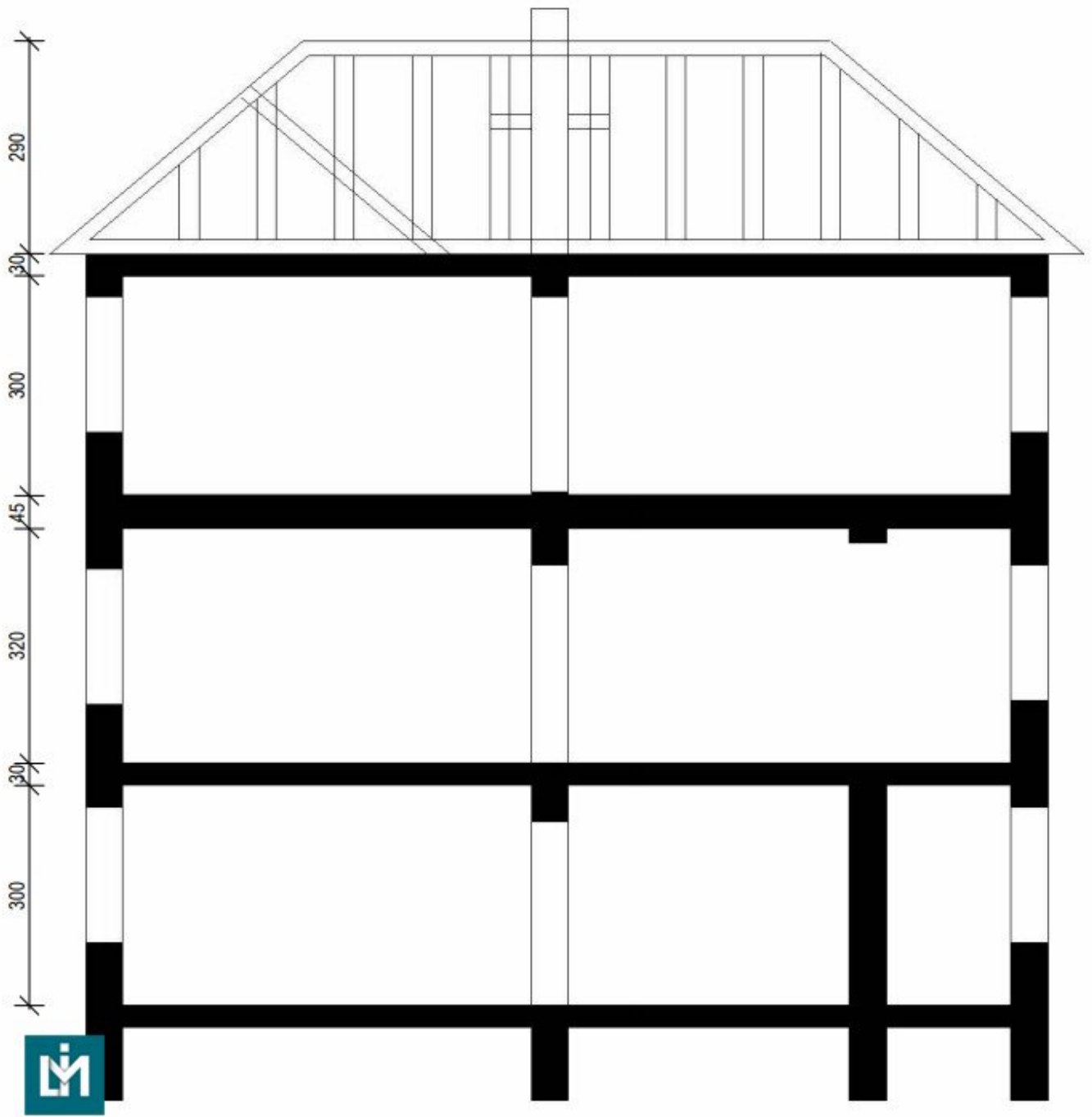












Objektbeschreibung

In begehrter Lage im Grazer Stadtbezirk Gösting wartet diese charmante Villa (vom Grazer Stadtbaumeister August Kleindienst) aus dem Jahr 1911 auf ihre Wiederentdeckung. Das Gebäude besticht durch seine klassische Architektur der Jahrhundertwende und birgt ein enormes Entwicklungspotenzial für Liebhaber historischer Bausubstanz. Insgesamt verfügt das Objekt über 6 Zimmer, 1 Terrasse, 2 Bäder, 3 WC's, einen Keller sowie einen Dachboden.

Das Objekt befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit die Möglichkeit, ein individuelles Wohnjuwel ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten, ob großzügige Stadtvilla für die Familie, stilvolles Domizil oder exklusive Projektentwicklung. Die Liegenschaft ist an den Ortskanal sowie an die örtliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. In den Jahren 1991/1993 wurden die Fassaden und Dachflächen renoviert.

Der großzügige Garten, umgeben von altem Baumbestand, schafft eine idyllische Rückzugsoase mit absolutem Seltenheitswert in Stadtnähe.

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitengasse im nördlichen Stadtteil Gösting, einem der traditionsreichsten Bezirke von Graz. Die Aspachgasse ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten und bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit dennoch guter Anbindung an das Stadtzentrum (in ca.15 Minuten zu erreichen).

In wenigen Minuten erreichen Sie Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen. Das nahegelegene Naherholungsgebiet rund um den Plabutsch lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind im nahen Umfeld zu finden: **Buslinie 40**, Haltestelle Anton-Kleinoscheg-Straße, in rund 5 Gehminuten erreichbar, direkte Verbindung ins Grazer Zentrum, **Bahnhof Graz**, ca. 7 Minuten Fahrzeit, **Autobahnanschluss A9**, in etwa 10 Fahrminuten erreichbar.

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR CLEMENS LIMBERG SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 002 ODER PER E-MAIL AN OFFICE@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den

Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <1.750m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap