

**Ihr Rohdiamant in Wildon — 208 m<sup>2</sup>, zwei Ebenen,  
unendlich Möglichkeiten!**



**Objektnummer: 2077/89**

**Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augweg 7
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	361,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	97,69 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

IMMOTAURUS Living GmbH  
Hans-Sachs-Gasse 14  
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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































# Objektbeschreibung

## Ihr Rohdiamant in Wildon — 208 m<sup>2</sup>, zwei Ebenen, unendlich Möglichkeiten

Manche Häuser erzählen schon beim ersten Betreten, was sie sein könnten. Dieses hier flüstert laut: "**Gestalte mich**".

Bereits weitgehend entkernt, steht es bereit für eine Sanierung ganz nach Ihren Vorstellungen — ohne Kompromisse mit dem, was früher war.

Auf **zwei nahezu spiegelgleichen Ebenen mit je rund 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche** entfaltet sich ein Grundriss, der selten so geboten wird: **jede Ebene vollständig autark** mit vier Zimmern, eigener Küche, Bad und separatem WC.

Ob **Mehrgenerationenwohnen**, zwei **befreundete Paare** oder einfach **großzügiger Platz für eine Familie** — hier passt sich das Haus an Ihr Leben an, nicht umgekehrt.

Und wer Neubauten kennt, weiß: Räume wie diese findet man dort kaum noch. Großzügige Wohnzimmer um die 20 m<sup>2</sup>, Esszimmer mit fast 18 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer die wirklich atmen lassen — das ist heute keine Selbstverständlichkeit mehr.

### Erdgeschoss — ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Wohnzimmer: 19,7 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zur Südterrasse und Garten
- Esszimmer: 17,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 17,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 12,9 m<sup>2</sup>
- Küche: 8,0 m<sup>2</sup> mit angrenzender Speis (4,1 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer: 6,8 m<sup>2</sup> | WC: 1,4 m<sup>2</sup> (getrennt)
- Flur: 12,8 m<sup>2</sup>

- Wirtschaftsraum mit direktem Garagenzugang

### **Obergeschoss — ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

- Wohnzimmer: 20,3 m<sup>2</sup> mit Zugang zum Südbalkon (6,2 m<sup>2</sup>)
- Esszimmer: 17,2 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 15,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 12,9 m<sup>2</sup>
- Küche: 8,2 m<sup>2</sup> mit angrenzender Speis (4,2 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer: 6,8 m<sup>2</sup> | WC: 1,5 m<sup>2</sup> (getrennt)
- Flur: 14,7 m<sup>2</sup>
- Lagerraum im Zwischenstockwerk: 17,9 m<sup>2</sup> mit eigenem Balkonzugang (6,5 m<sup>2</sup>)

### **Keller — ca. 98 m<sup>2</sup>**

Vollunterkellert mit Technikbereich und großzügigem Mehrzweckraum — Werkstatt, Hobbyraum, Partyraum oder einfach großzügiger Stauraum. Die Möglichkeiten sind offen.

### **Außenbereiche & Garage**

- Grundstück: 716 m<sup>2</sup>
- Südterrasse im Erdgeschoss mit direktem Gartenübergang

- Südbalkon im Obergeschoss: 6,2 m<sup>2</sup>
- Balkon Zwischenstockwerk: 6,5 m<sup>2</sup>
- Garage: 20,2 m<sup>2</sup> mit direktem Hauszugang, plus 2 Stellplätze vor der Garage

## **Lage**

Ruhige Wohnlage in Wildon, mitten in der Südsteiermark. Supermarkt in ca. 675 m, Bahnhof in ca. 1 km, Schule und Kindergarten in ca. 1,2 km erreichbar. Der Autobahnanschluss liegt rund 3,8 km entfernt — Graz ist in ca. 20 Minuten da.

## **Objektdaten auf einen Blick**

- Adresse: Augweg 7, 8410 Wildon
- Kaufpreis: 299.000 €
- Provision: 10.764,- € inkl. 20 % USt.
- Wohnfläche: ca. 208 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 362 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 716 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 8 | Bäder: 2 | WCs: 2
- Baujahr: 1980 | Bauweise: Massiv

- Heizung: Zentralheizung (Öl/Holz)
- Zustand: Sanierungsbedürftig
- Verfügbarkeit: Ab sofort

### **Hinweis zu den Markierungen**

Die in den Luftbildaufnahmen und Lageplänen rot markierten Einrahmungen des Grundstücks bzw. der Immobilie dienen ausschließlich der besseren Orientierung und Veranschaulichung der ungefähren Grundstücksgrenzen. Diese Darstellungen sind unverbindlich und ohne Gewähr — die tatsächlichen Grenzen können in der Realität abweichen.

Der offizielle Vermessungsplan mit dem rechtsverbindlichen Grenzverlauf ist den Objektunterlagen beigelegt und kann auf Anfrage eingesehen werden.

**Disclaimer:** Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

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 <1.375m

Apotheke <1.800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.225m

Kindergarten <1.275m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <9.975m

**Sonstige**

Geldautomat <1.175m

Bank <1.175m

Post <2.675m

Polizei <1.200m

**Verkehr**

Bus <275m

Autobahnanschluss <3.850m

Bahnhof <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap