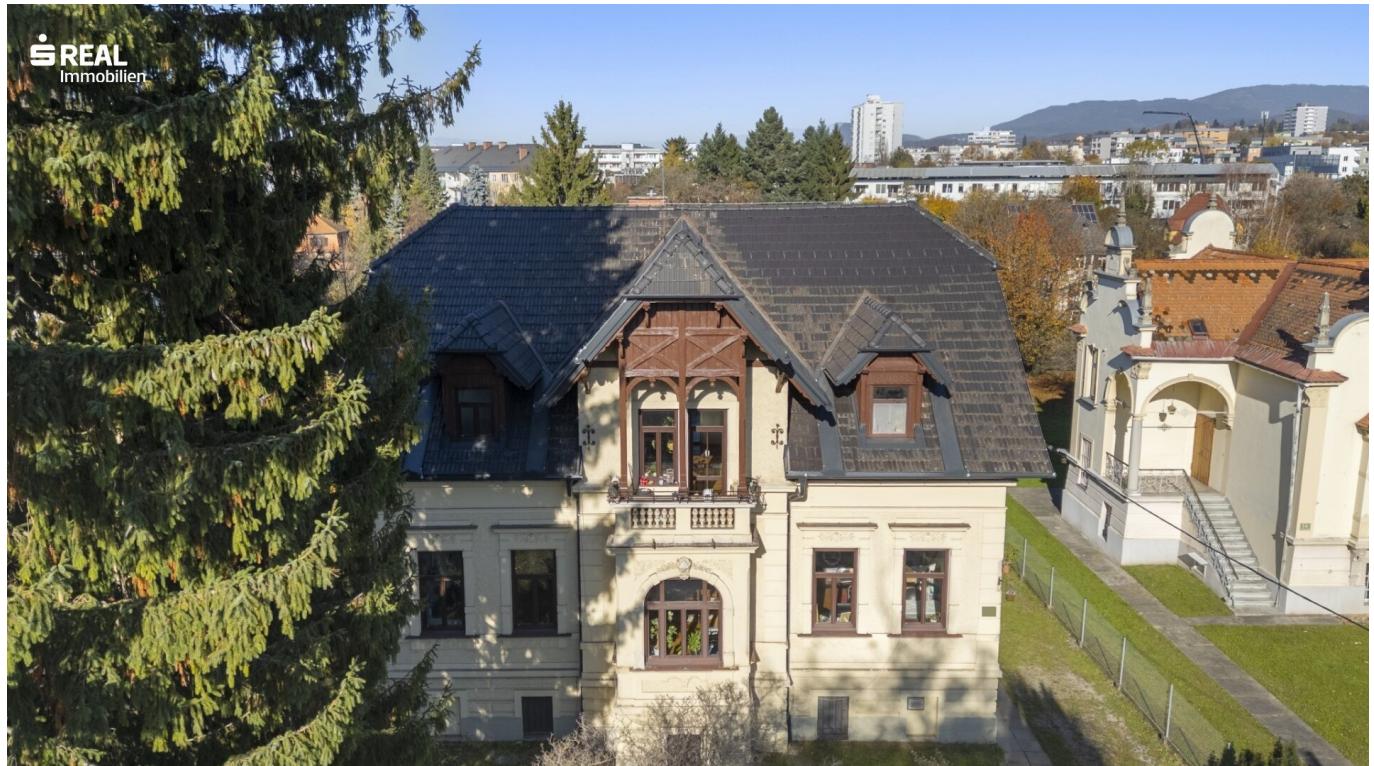


## Schöne Villa mit Flair und Potential in zentraler Ruhelage in Graz - St. Peter



Objektnummer: 961/35818

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Haus  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter  
**Heizwärmebedarf:** E 177,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a  
**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** D 2,47  
**Kaufpreis:** 1.800.000,00 €  
**Provisionsangabe:**

64.800,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

T +43 5 0100 - 26446  
H +43 664 8425362

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN









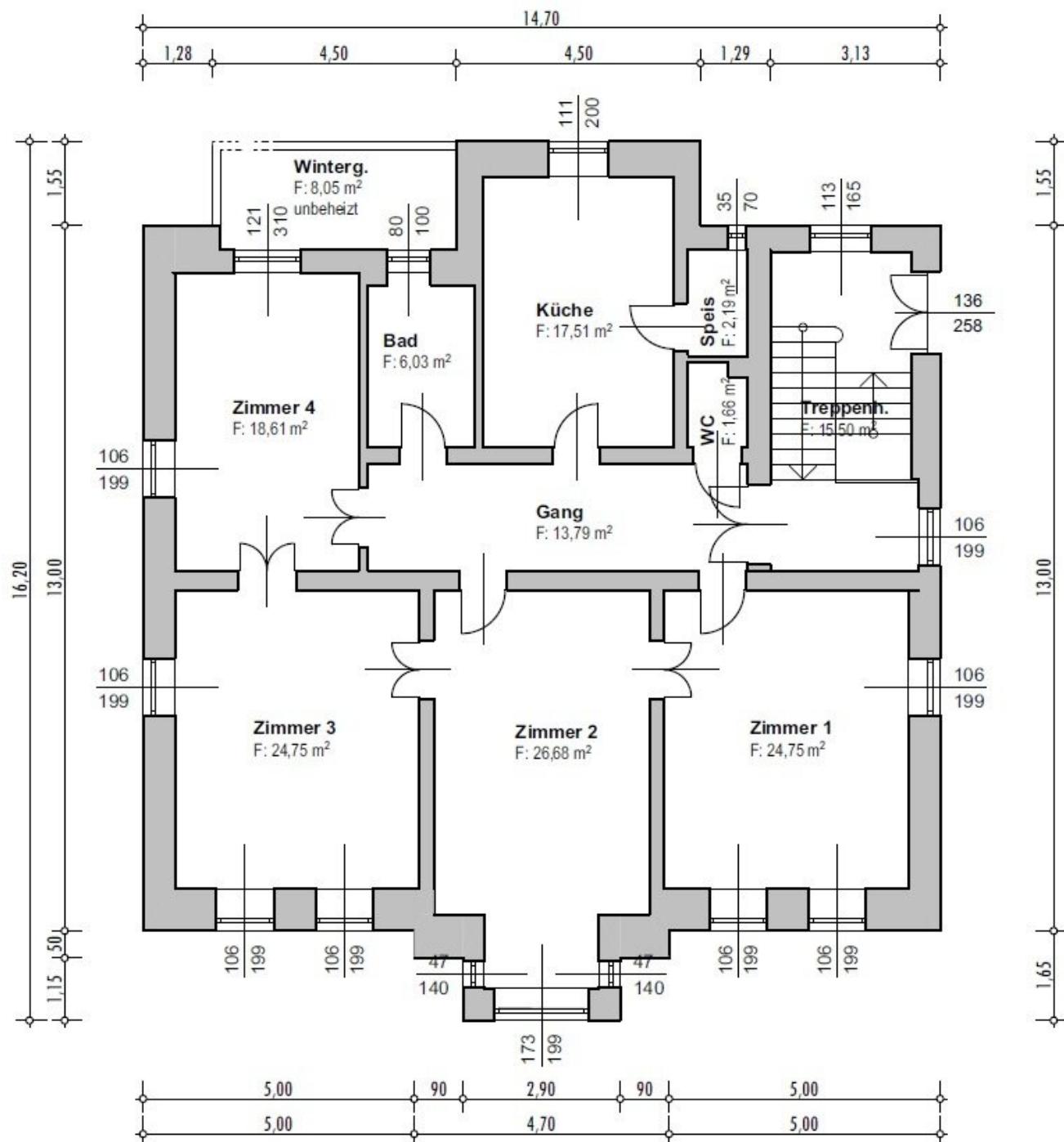


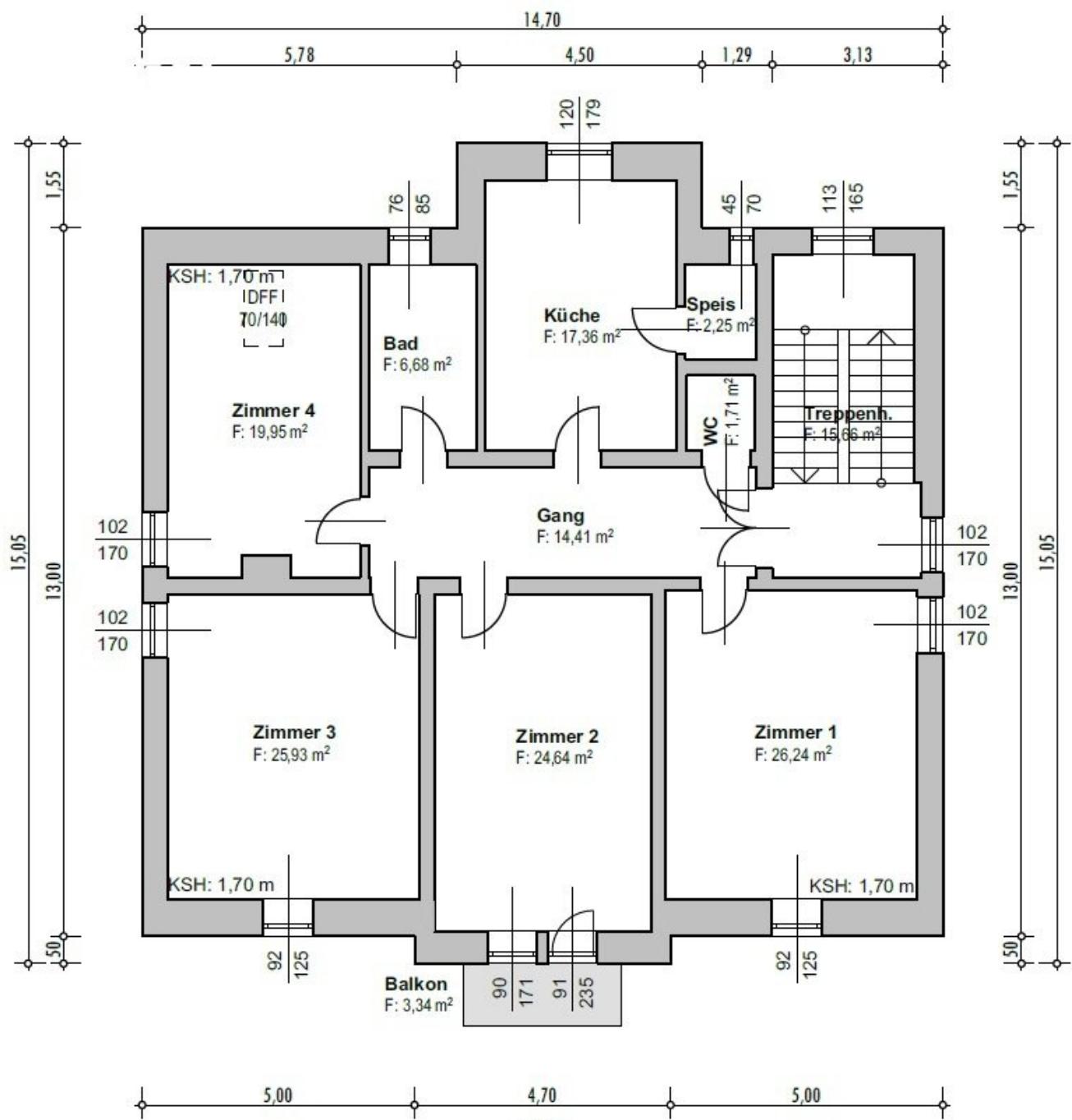




Mitglied des  
immobilienring.at

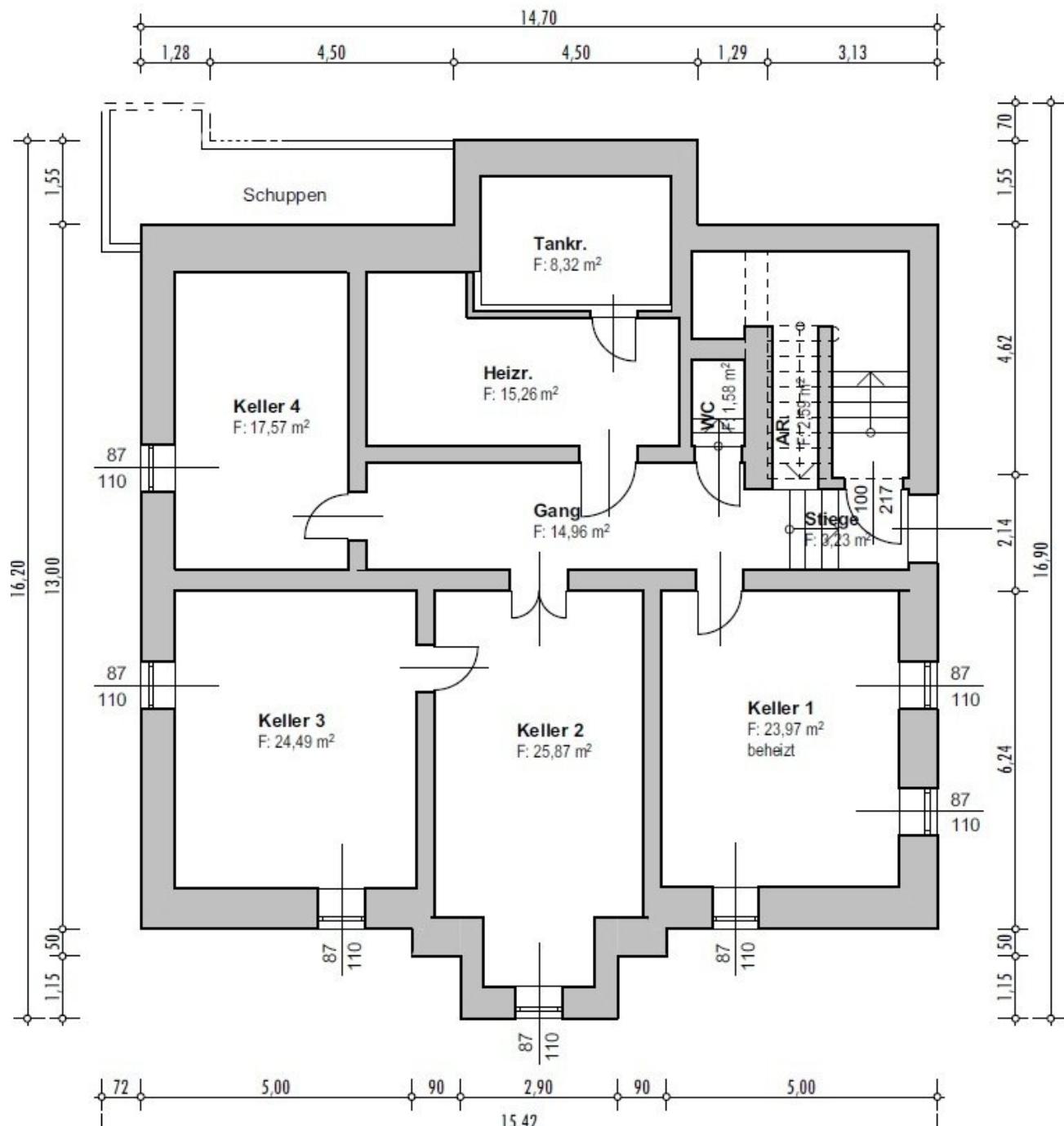
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





NF DACHGESCHOSS

Planskizze DG



NF KELLERGESCHOSS

Planskizze KG

## Objektbeschreibung

Auf einem ebenen Grundstück mit ca. 1.784 m<sup>2</sup> mit Obstgarten (Dichte WA 0,3 - 0,6) befindet sich diese historische Villa in ruhiger Seitengassenlage Nähe dem ORF-Zentrum in begehrter Lage in Graz! Das Gebäude wurde um 1911 errichtet und ist voll unterkellert. Ein großer Vorteil dieser Villa sind die 2 getrennten Wohneinheiten im Erdgeschoss und Obergeschoss. Den Bewohnern stehen im Erdgeschoss ca. 144,02 m<sup>2</sup> Nutzfläche und im Obergeschoss ca. 142,51 m<sup>2</sup> mit ähnlichem Grundriss zur Verfügung. Die Nutzfläche im Keller beträgt ca. 134,60 m<sup>2</sup>. Beheizt wird die Villa dzt. mit einer Ölzentralheizung. Das Dach wurde in den letzten Jahren bereits erneuert. Ebenso wurden 2009 die Fenster getauscht (ausgenommen Küche im Obergeschoss). Ein schöner Wintergarten im Erdgeschoss konnte erhalten werden. Beide Wohneinheiten sind in den Wohnräumen mit schönen alten Parkettböden ausgestattet.

### Raumprogramm Erdgeschoss:

4 Zimmer + seitlicher Wintergarten + Küche mit Speis + Bad (mit Dusche) + WC

### Obergeschoss:

4 Zimmer + Balkon + Küche mit Speis + Bad mit Dusche) + WC

### Keller:

3 Räume, 1 Raum als Erdkeller belassen, Heizraum

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie. Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In fußläufiger Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

### Die monatlich laufenden Kosten wurden uns von den Eigentümern wie folgt bekanntgegeben:

ca. € 44,- p.m. Wasser

Heizung: ca. 4000 L p.a.

ca. € 372,35 pro Quartal, Gemeinde: (Kanal, Müll, Grundsteuer)

ca. € 150,- p.m. Versicherungen

ca. € 92,- 1/2 jährlich Rauchfangkehrer



Die Villa ist dzt. bewohnt. Eine Übergabe ist 3 Monate nach Kaufvertragsunterfertigung möglich.

**Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern! [HIER geht es zum Video!](#)**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN