

Gemütliches Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger und zentraler Lage - 8045 Graz-Andritz!



Objektnummer: 961/35962

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8045 Graz, 12. Bez.: Andritz
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christine Laban

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

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

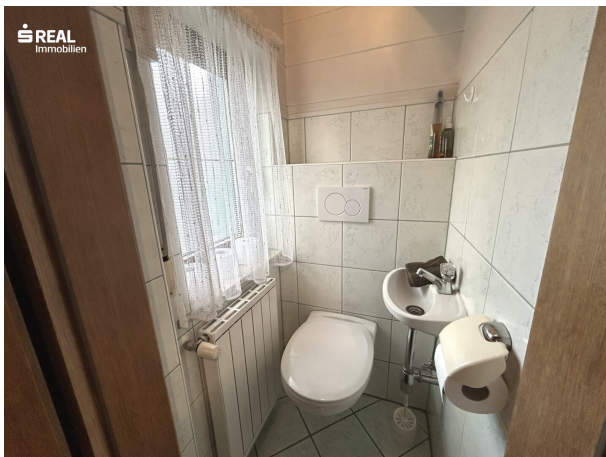
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







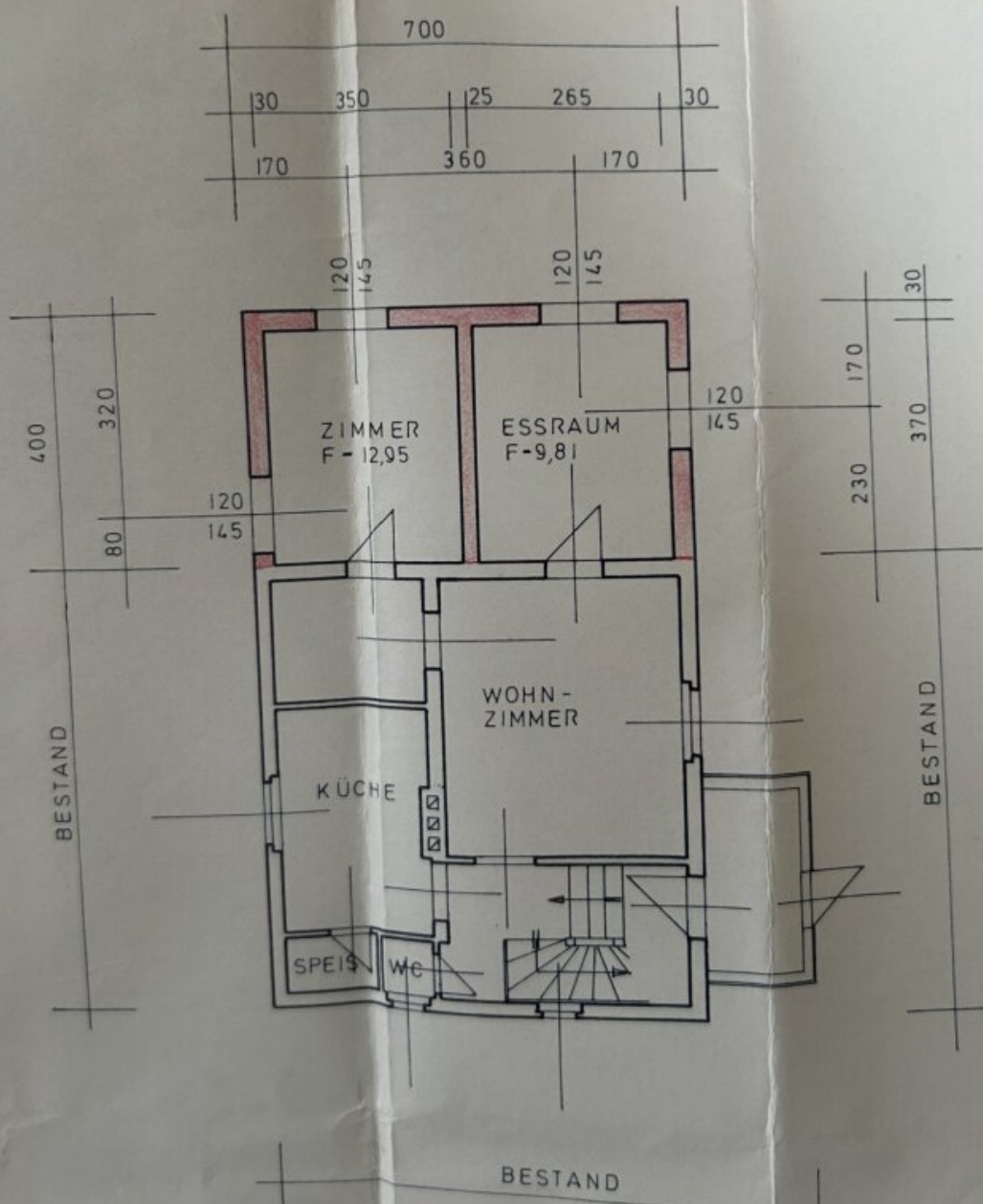




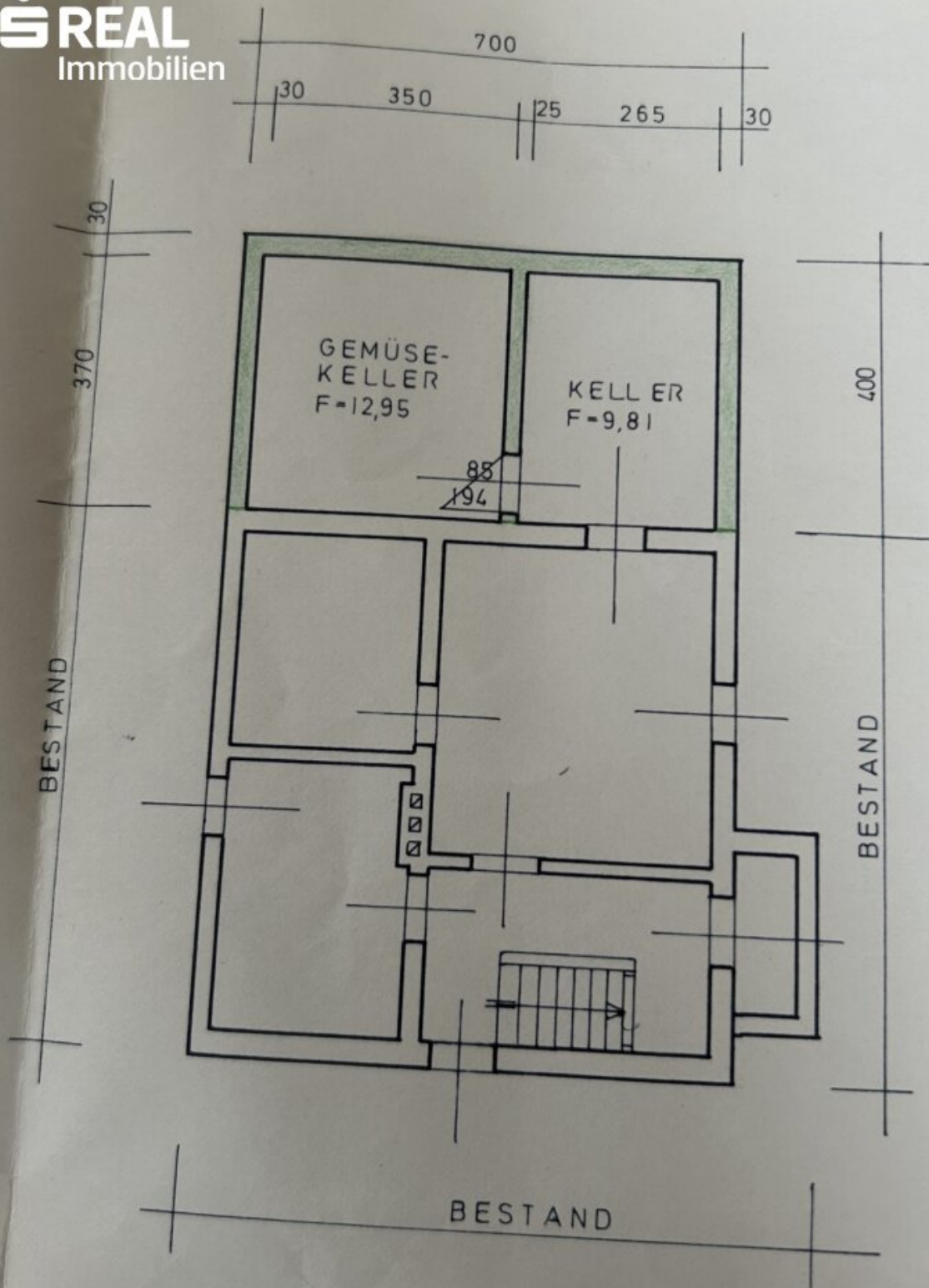




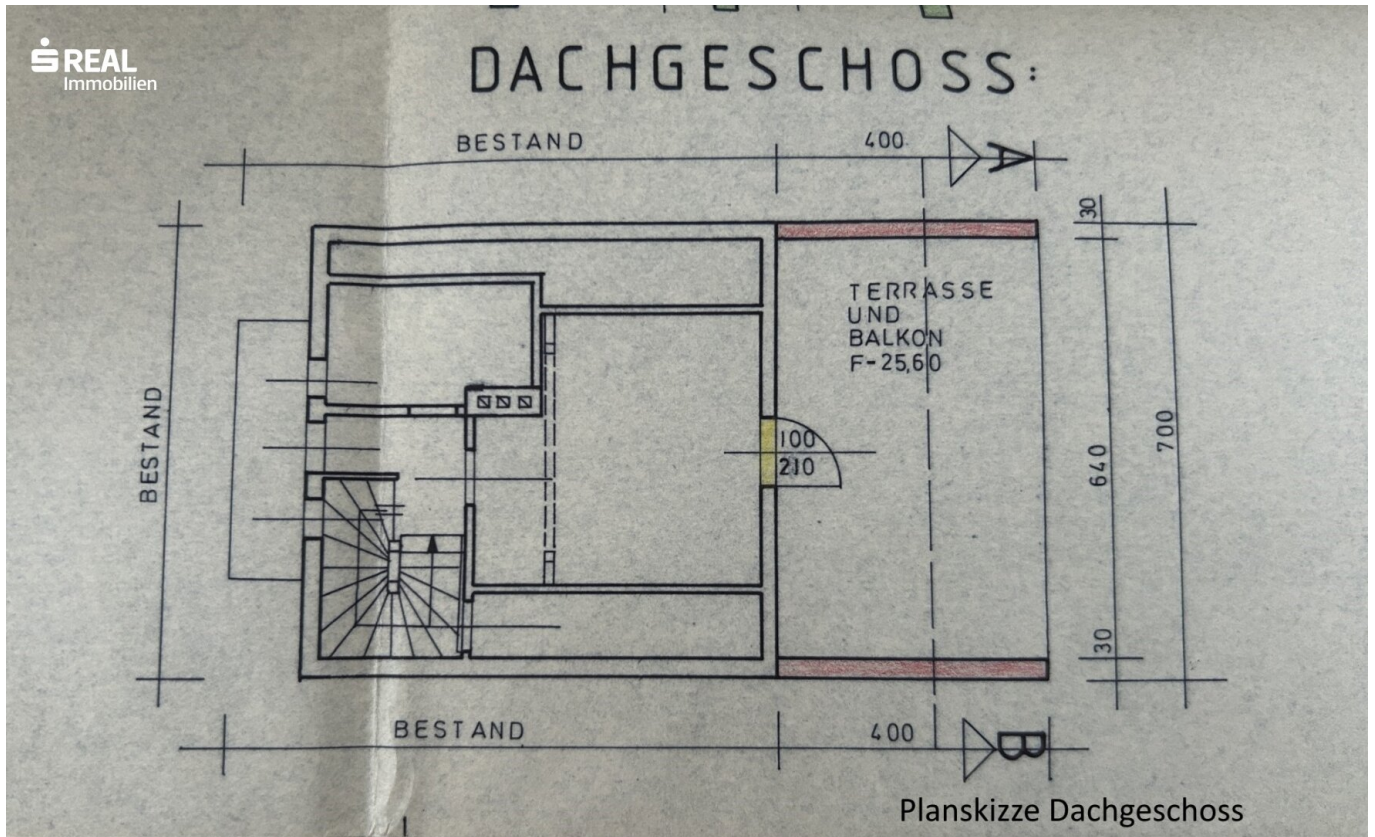
ERDGESCHOSS:



Planskizze Erdgeschoss



Planskizze Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1940 in Ziegelmassivbauweise erbaut und befindet sich in ruhiger Einfamilienhauslage in Graz-Andritz.

1983 wurde das Gebäude vergrößert und es wurden die Fenster getauscht. Das Haus ist vollunterkellert und wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt (muss nur neu eingestellt werden).

Das Grundstück weist eine Fläche von 856 m² aus. Die Bruttogeschossflächen für Erdgeschoss und den Keller betragen je ca. 88 m², für das Obergeschoss 60 m² (abzügl. Dachschlurf)

+ Terrasse (Nfl. ca. 25,60 m²). Zusätzlich ist Richtung Westen ein überdachter Carportbereich und ein offener Schuppen mit Vordach errichtet worden.

Raumprogramm:

EG: Windfang, Flur/Stiegenhaus, WC, Küche mit Speis, Wohnzimmer, Esszimmer, Durchgangszimmer/Kabinett, Schlafzimmer

OG: Flur/Stiegenhaus, Dachschlurf, Bad mit Wanne und Dusche, Eltern-Schlafzimmer + große überdachte Terrasse (25,60 m²)

Keller: Heizraum, Tankraum, 3 Kellerräume

Das Wohnhaus weist dem Alter entsprechende Gebrauchsspuren auf, ist möbliert und wird wie es liegt und steht inkl. Mobiliar verkauft.

Kosten/Verbrauch (ca. Angaben):

- Gemeinde (Kanal, Müll, Grundsteuer): ca. € 544,-- pro Jahr
- Heizung/Ölverbrauch: ca. 1.500 Liter pro Jahr
- Wasser: ca. 280,-- pro Jahr
- Strom: ca. € 500,-- pro Jahr

- Gebäude-Versicherungen: € 730,-- pro Jahr
- Rauchfangkehrer: € 120,-- pro Jahr

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um Angaben aus dem Jahr 2024, welche uns vom Eigentümer genannt wurden.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Liegenschaft. Mehrere Buslinien sowie die Straßenbahn befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. In direkter Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein SPAR-Markt, Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Für ein kühles Bad im Sommer sorgt ein nahe gelegenes Freibad!

Das Haus ist ab sofort bezugsfähig!

Vereinbaren Sie gleich eine Besichtigung - Sie werden begeistert sein!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m



Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.