

**Reihenhaus in Eggenberg. - Süd-Ausrichtung mit großem Potential, Garten und Carport.**



**Objektnummer: 906**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

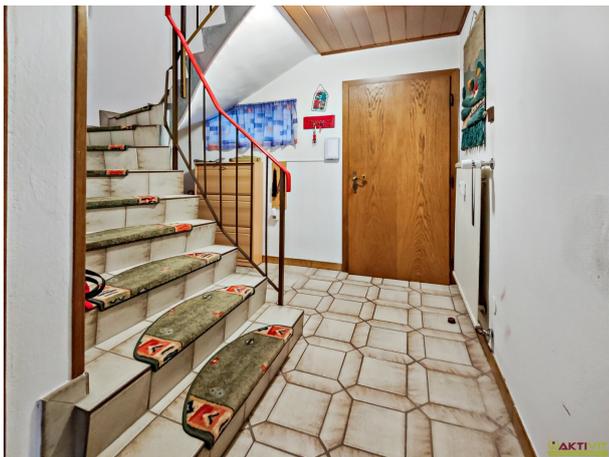
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	61,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK: Öffentl. Abgaben, exkl. Heizung, Strom, Warmwasser.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner





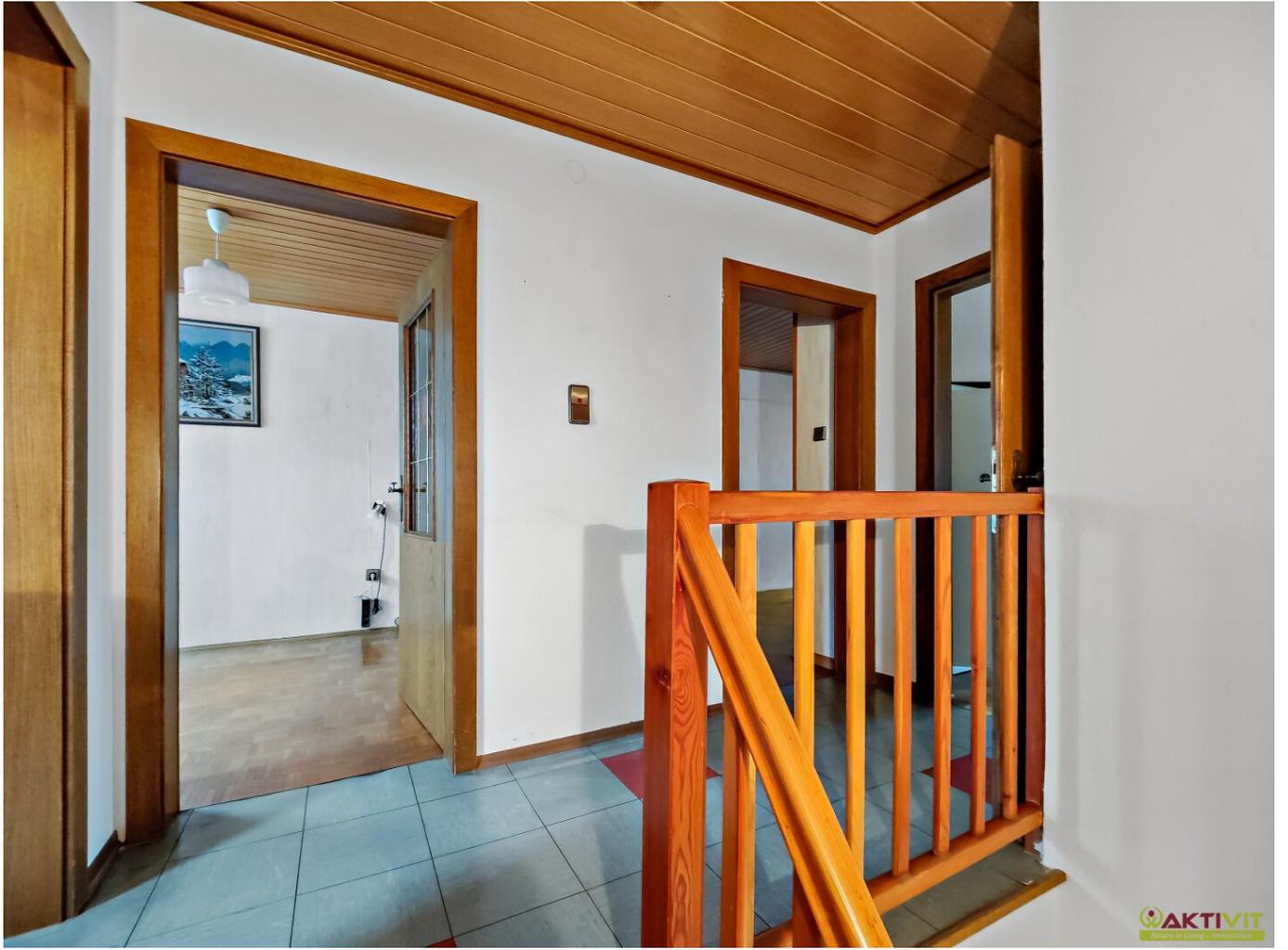












AKTIVIT  
AGENCIJA ZA NEKRETNOST



AKTIVIT



AKTI



## Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus befindet sich in begehrter Wohnlage in Eggenberg und bietet auf rund 116 m<sup>2</sup> umfassendes Potential zur eigenen Gestaltung.

Das Haus ist in den Innenbereichen in renovierungsbedürftigem Zustand, der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Küche und Badezimmer-Ausstattung.

### ***Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:***

- Begehrte Wohnlage in Eggenberg.
- Straßenbahn und Bildungseinrichtungen fußläufig.
- Rund 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf 3 Etagen.
- Inklusive Küche und Badezimmer-Ausstattung.
- Zwei Abstellräume, Bad und getrenntes WC.
- Eigener Garten und Terrassen.

### **DAS HAUS.**

Das Haus verfügt über insgesamt rund 116 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf drei Etagen.

Rund 12 m<sup>2</sup> entfallen auf die integrierte Garage, die restlichen 104 m<sup>2</sup> bilden Wohnflächen.

Die Fläche verteilt sich auf folgende Räume:

- Erdgeschoß: Eingangsbereich und Vorraum, eine integrierte Garage, zwei Räume - davon einer bereits als Wohnraum umgebaut, ein Abstellraum.

- Obergeschoß: Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Wirtschaftsraum sowie ein WC.
- Dachgeschoß: Vorraum, 3 Zimmer, ein Badezimmer mit WC und eine weitere Terrasse.

Die nach Süden orientierten Terrassen bietet einen sonnigen Ausblick über den eigenen Garten.

### **ZUSTAND UND AUSTATTUNG .**

Das massiv gebaute Wohnhaus präsentiert sich allgemein in einem gepflegten Zustand. Das Haus wurde 1969 errichtet und seitdem immer wieder saniert und instand gehalten.

In den Innenbereichen ist das in renovierungsbedürftigem Zustand und bietet Potential zur Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.

Die Küche ist mit Elektrogeräten bestückt und im Kaufpreis inkludiert. Die Ausstattung des Badezimmers sowie einige abgebildete Möbel sind ebenfalls im Preis inkludiert.

Ein eigener Carport-KFZ-Stellplatz straßenseitig ist ebenfalls im Eigentum und inkludiert.

Die Böden sind mit Parkett, Kunststoff und Fliesen ausgeführt. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Heizung zentral.

Eine Gartenhütte mit ca. 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ebenfalls im Preis inbegriffen.

### **DIE BETRIEBSKOSTEN:**

Die öffentlichen Abgaben betragen rund € 61,- p.m.

Hinzu kommen die Kosten für Heizung und Strom nach Verbrauch.

### **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch 159 m<sup>2</sup> und ist zur Gänze als Bauland „WA“ (Wohnen Allgemein) gewidmet.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, inklusive Zufahrt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap