

**WOHNHAUS mit großzügigen GARAGEN- und  
LAGERFLÄCHEN zu verkaufen**



**Objektnummer: 523**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8055 Graz, 17. Bez.: Puntigam
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	291,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	323,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,26
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Dr. Gert Andrieu**

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 676 934 85 03

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









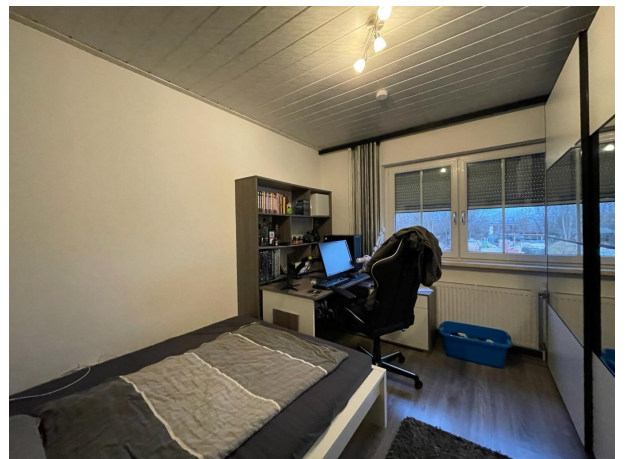


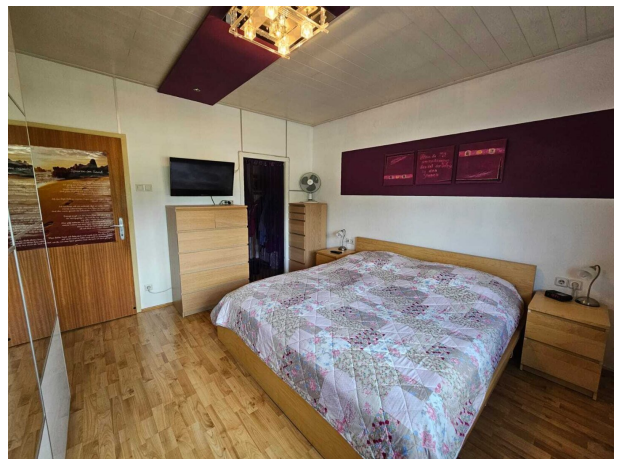




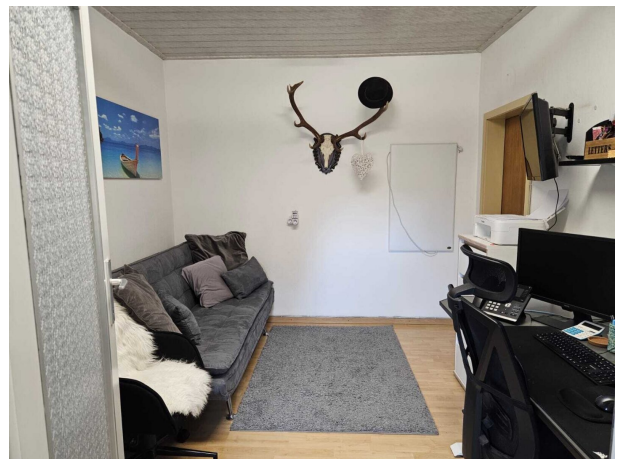




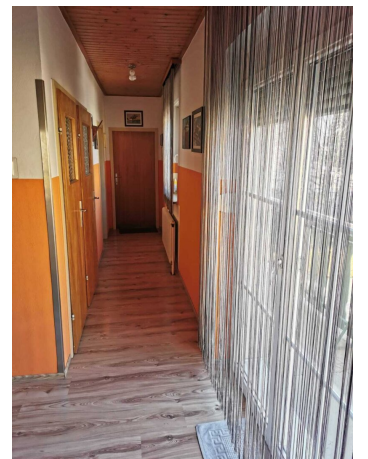
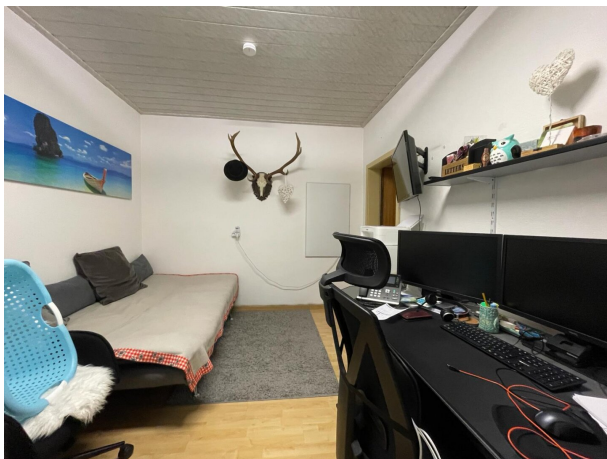




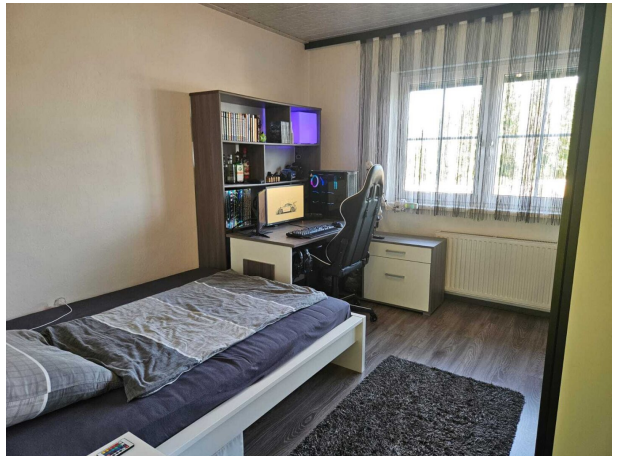
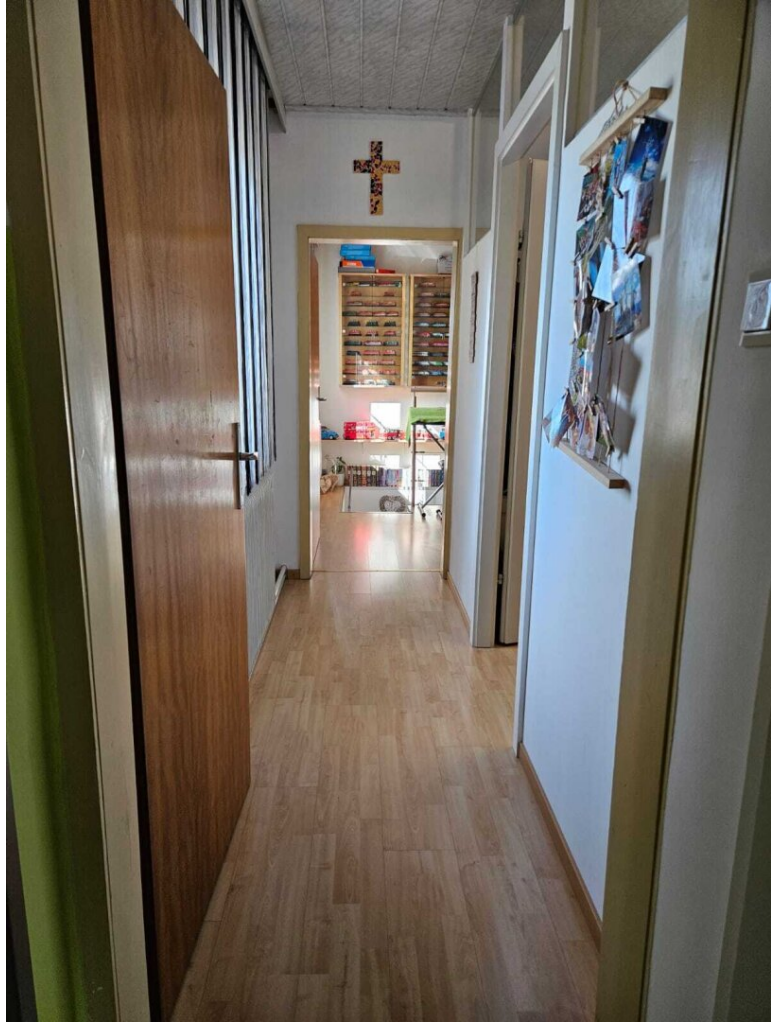


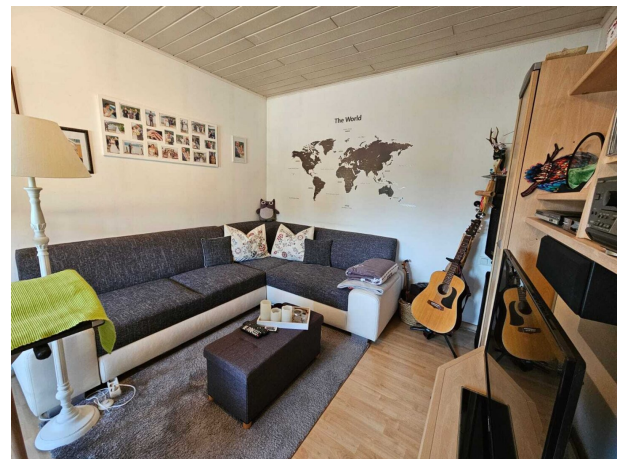




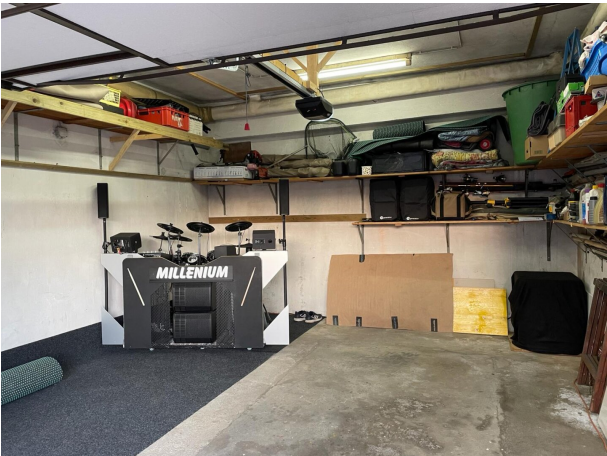




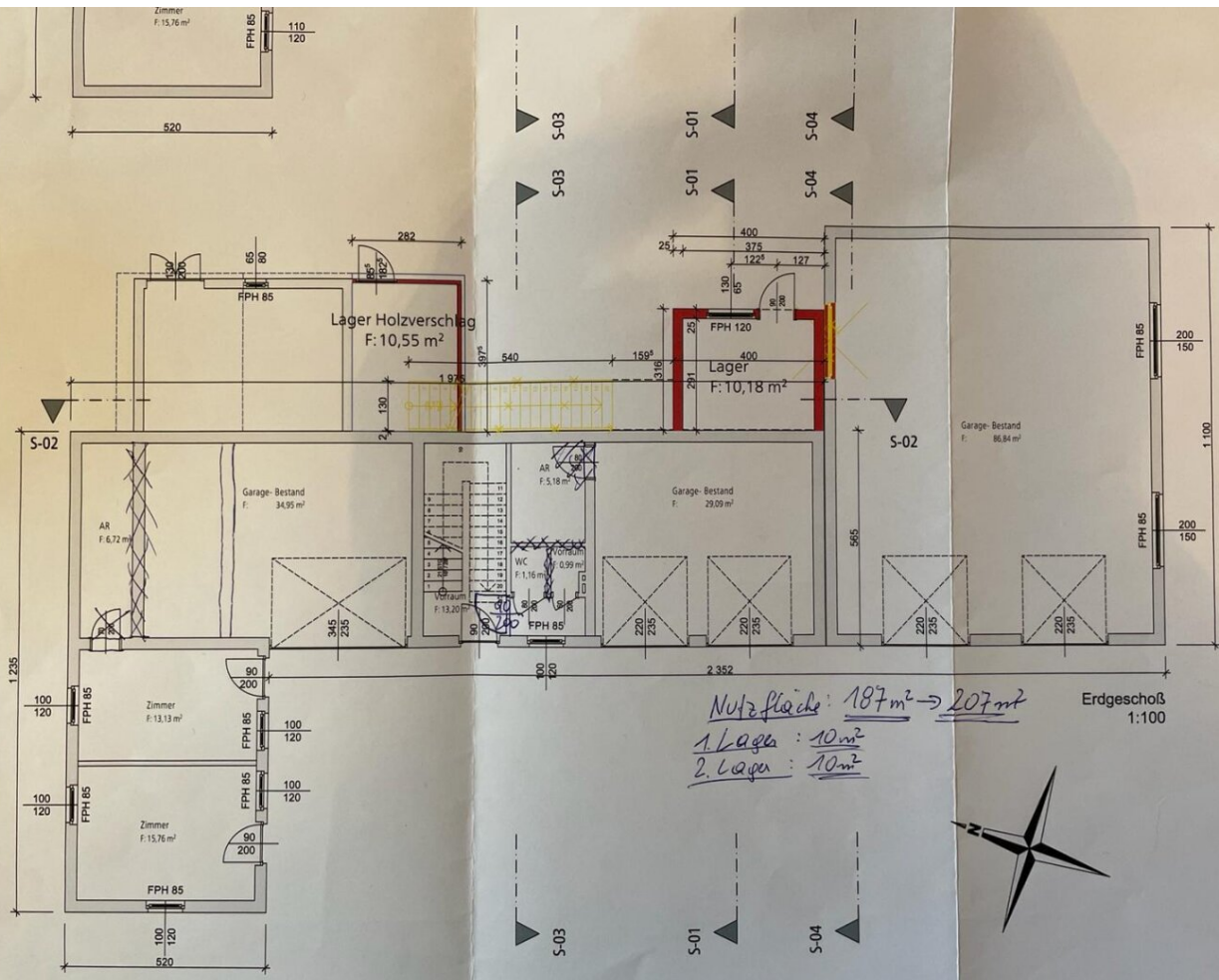






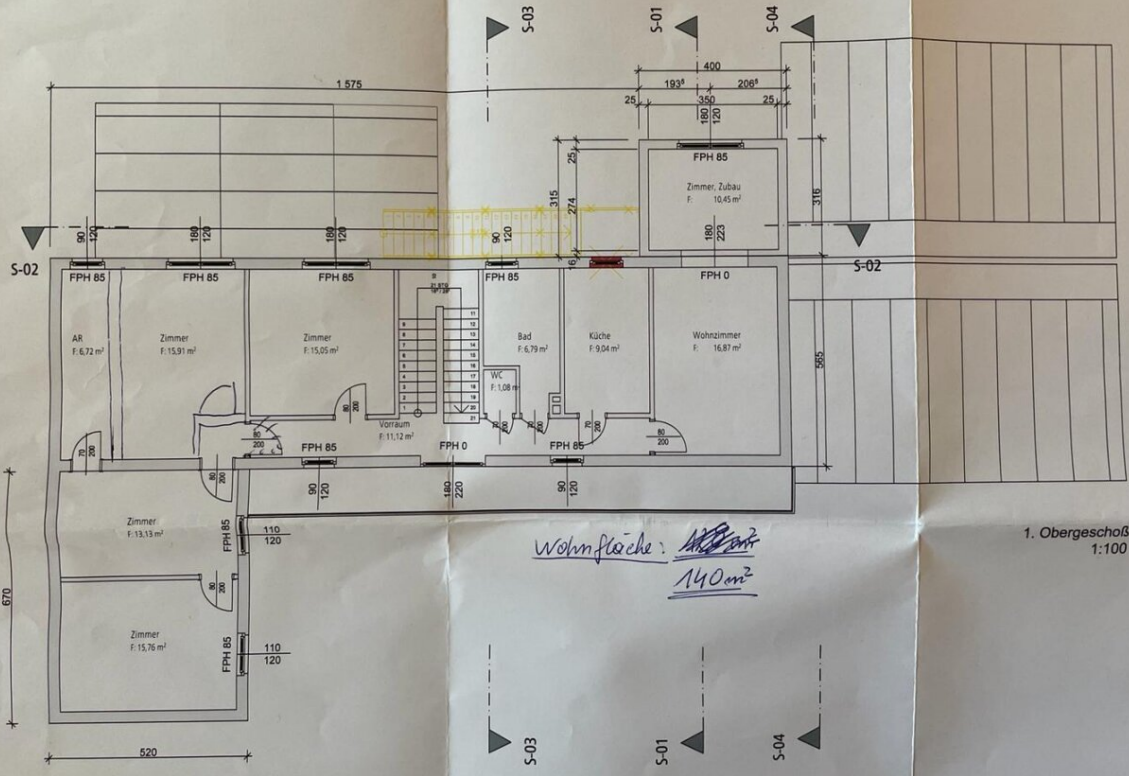






Nutzfläche:  $187\text{ m}^2 \rightarrow 207\text{ m}^2$   
 1. Lager:  $10\text{ m}^2$   
 2. Lager:  $10\text{ m}^2$

Erdgeschoß  
1:100



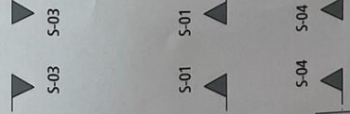
+6.35  
2 Dachtraufsicht

+3.41  
1.1. Obergeschoß

+0.0  
0 Erdgeschoß

Wohnfläche: 140m<sup>2</sup>

1. Obergeschoß  
1:100





## Objektbeschreibung

Zum VERKAUF gelangt ein zentral gelegenes Haus mit angeschlossenen großzügigen Lager- und Garagenflächen.

AUFTEILUNG:

**ERDGESCHOSS:** 1 Küche, die mit einer Treppe in den 1. Stock führt. Dort befindet sich der großzügige Wohnbereich des Hauses.

Im ERDGESCHOSS sind vorhanden: 1 Werkstatt, 1 Abstellraum, 1 Heizraum, 1 Tankraum (4000 Liter). Der jährliche Verbrauch liegt derzeit bei rd. 1900 Liter. Die Heizung verfügt über einen Pufferspeicher von 200 Liter. Er ist auch elektrisch beheizbar.

Weitere Gebäudeanteile:

- 1 Garage für 2 KFZ im Größenausmaß von rd. 35 m<sup>2</sup>.
- 2 getrennte Garagen mit je rd. 15 m<sup>2</sup>.
- 1 Halle mit rd. 86 m<sup>2</sup>.
- Gartenseitig befinden sich 1 Lagerraum, 1 überdachte Sitzgelegenheit, 1 Holzverschlag.

**Obergeschoss:** 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 5 weitere Zimmer, 1 Arbeitsraum, 1 begehbare Schrankraum, 1 Bad, 2 WC extra.

**Für weitere Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung. - Dr. Gert Andrieu 0676 93 48 503**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap