

Reihenhaus in ruhiger Siedlung – Ihr Traumhaus in Graz - Eggenberg.



Objektnummer: 930

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8020 Graz
Baujahr:	1990
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	50,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 133,79 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	379.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz





AKTIVIT
Future in Living - Immobilien



AKTIVIT



AKTIVIT









AKTIVIT
Aktivitäten & Sportarten



AKTIVIT



Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus befindet sich am Ende einer gepflegten Wohnsiedlung in der begehrten Wohnlage von Eggenberg und bietet auf rund 155 m² Wohnfläche viel Raum zur individuellen Gestaltung. Das Haus verfügt über einen eigenen, abgeschlossenen Garten und zwei Terrassen, die ein privates und ruhiges Wohnambiente schaffen. Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands in den Innenbereichen bietet die Immobilie ein großes Potenzial, um zu einem idealen Zuhause gestaltet zu werden.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Bevorzugte Wohnlage in Eggenberg.
- Öffentliche Verkehrsanbindungen und Nahversorger fußläufig erreichbar.
- Ca. 155 m² Nutzfläche auf drei Etagen.
- 1 KFZ-Frestellplatz.
- Eigener Garten und zwei Terrassen.

DAS HAUS.

Das Reihenhaus erstreckt sich über drei Etagen und bietet eine Gesamtwohnfläche von rund 155 m². Der Garten umfasst etwa 50 m², die beiden Terrassen bieten eine Fläche von 10 m² bzw. 14 m².

Aufteilung der Räume:

- **Erdgeschoss:** Über einen überdachten Zugang gelangt man in einen Innenhof und den Haupteingang. Vom Eingangsbereich mit Windfang führt eine Diele zum Treppenhaus, einem Gäste-WC und dem Wohn-Esszimmer, dem zentralen Raum des Hauses. Von hier aus erreicht man die Küche mit einem praktischen Abstellraum sowie

die erste Terrasse mit Zugang zum Garten.

- **Obergeschoss:** Ein Flur verbindet drei Schlafzimmer, wobei eines direkten Zugang zur Terrasse im Obergeschoss bietet. Ebenfalls auf dieser Etage befinden sich ein Badezimmer und ein getrenntes WC.
- **Dachgeschoss:** Hier befindet sich ein großzügiger Hauptraum, der vielseitig nutzbar ist, flankiert von zwei kleineren Abstellzimmern.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde 1990 in massiver Ziegelbauweise errichtet und ist allgemein gut gepflegt, benötigt jedoch in den Innenbereichen eine Renovierung. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgelegt. Beheizt wird das Haus über eine zentrale Nahwärmeheizung. Ein Frestellplatz für ein Fahrzeug gehört ebenfalls zum Haus.

DIE BETRIEBSKOSTEN:

Die monatlichen Betriebskosten, inklusive Verwaltung und Rücklagen, betragen 380 €. Kosten für Heizung und Strom sind separat nach Verbrauch zu entrichten.

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage von Eggenberg ein Haus mit großem Potenzial zu erwerben und es nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap