

Kompaktes Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte Nähe Klusemann-Schule mit großem, eingezäuntem Garten, gemauertem Gartenhaus und Garage



Objektnummer: 6379/111

Eine Immobilie von SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1957
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	93,76 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	236,76 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,93
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	64,00 €
Heizkosten:	76,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Susanne Lehner

SL Immobilien Agentur, Susanne Lehner
Kocheregg 29
8081 Sankt Marein bei Graz

T +43 664 2362378

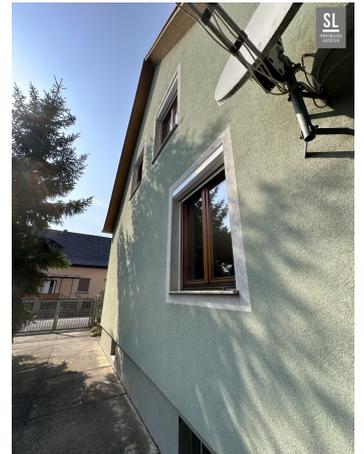
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

























SL
IMMOBILIEN
AGENTUR



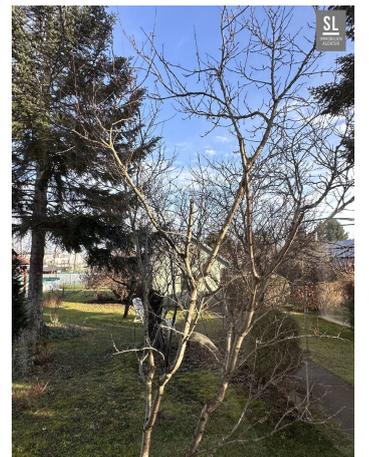
SL
IMMOBILIEN
AGENTUR



SL
IMMOBILIEN
AGENTUR









Objektbeschreibung

Das sympathische Einfamilienhaus war ursprünglich für zwei Familien, **je eine pro Geschoss**, geplant. Es wurde als **Doppelhaushälfte** 1957 errichtet und verfügt über eine **eigene Einlagezahl**. **1995/96 wurde das Haus gedämmt und mit neuen, massiven Holz-Fenstern mit Rollläden ausgestattet. Der Fernwärme-Anschluss ist als weiterer Vorteil hervorzuheben. Bei Interesse sehen Sie sich bitte den Videorundgang an.**

Im großen, eingezäunten Garten, der mit einem Ziegelmassiv-Gartenhaus mit ca. 20m² ausgestattet ist, werden Sie als Gartenliebhaber durch die große Vielfalt entzückt sein:

Einige schattenspendende Bäume, etliche Obstbäume (ca. 10 x Weinbergpfirsich, 3 große Marillenbäume, Klar-Apfelbaum, Zwetschgenbaum) viele Brombeer- und Himbeersträucher und japanische Weinrebe/rotborstige Himbeer-Sträucher.

Nun zum Haus:

Vom Windfang gelangt man jeweils über Stiegen in das OG und den Keller und in einen weiteren Vorraum vom Erdgeschoss. Von diesem kann man das Bad mit WC, die Küche, das Wohnzimmer und eine geräumiges Schlafzimmer begehen. **Das Erdgeschoss hat ca. 51 m²**. Im ausführlichen Exposé werden die Raumgrößen aufgelistet, die Grundrisspläne sind ersichtlich und weitere Fotos, auch vom Keller und vom gemauerten Gartenhaus sind darin zu sehen.

Im Obergeschoss, ist die Raumaufteilung fast gleich, allerdings sind die Räume aufgrund der Dachschrägen etwas kleiner. In Summe stehen im **OG ca. 43m²** zur Verfügung.

Das Haus ist voll unterkellert, zwei große Kellerräume und eine Waschküche bieten viel Stauraum. Im Kellervorraum ist die Fernwärmestation untergebracht. **Der betonierte Keller hat ca. 52m² Nutzfläche.**

Die Fotos zeigen, dass das Haus im Innenbereich sanierungsbedürftig ist, wobei das Obergeschoss bis auf die fehlende Küche und kleine Schönheitsreparaturen ggfs. bewohnbar ist. Vom OG kann über eine ausklappbare Dachtreppe der Rohdachboden erreicht werden.

Das Angebot wird durch die **geräumige Garage** mit ca. 25m² mit Ausgang in den Garten abgerundet. Zwischen Garage und Haus ist die befestigte Einfahrt/Zufahrt zum Garten durch ein abschließbares, rostfreies Stahltor möglich.

Mit der Garage und dem gemauertem Gartenhaus beträgt die Nutzfläche der gesamten Immobilie ca. 191m²

Das Haus kann durch verschiedene Arten von Zubauten vergrößert werden.

Über diesen Link gelangen Sie zum Videorundgang durch das Haus (EG u. OG): <https://storage.justimmo.at/file/Xkciaszinc14z4FV3xjKN.mp4>

Das Land Steiermark bietet seit 1. September verschiedene Förderungsmöglichkeiten an! Die umfangreiche Informationsbroschüre mit 56 Seiten kann unter folgender URL heruntergeladen werden:

<https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12958119/113274607/>

Wie kommen Sie zum ausführlichen Exposé mit Adresse, Grundrissplänen und weiteren Fotos?

! Unmittelbar nach Ihrer Anfrage (auch über meine Homepage), bekommen Sie eine E-Mail mit dem Absender Susanne Lehner, SL Immobilien Agentur. Ich bitte Sie diese Nachricht durchzulesen und inhaltlich zu bestätigen.

Danach können Sie das Exposé online abrufen und gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap