

**Großzügiges Familienhaus mit über 200 m<sup>2</sup> WFL in Wildon  
- Wohnen in idyllischer Nähe zu Graz!**



**Objektnummer: 8365/89**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augweg 7
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8410 Wildon
Baujahr:	1980
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	207,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	153,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	97,69 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

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































Mariatroster Str. 243  
8044 Graz-Mariatrost

**VERMESSUNG**  
**HUBER**

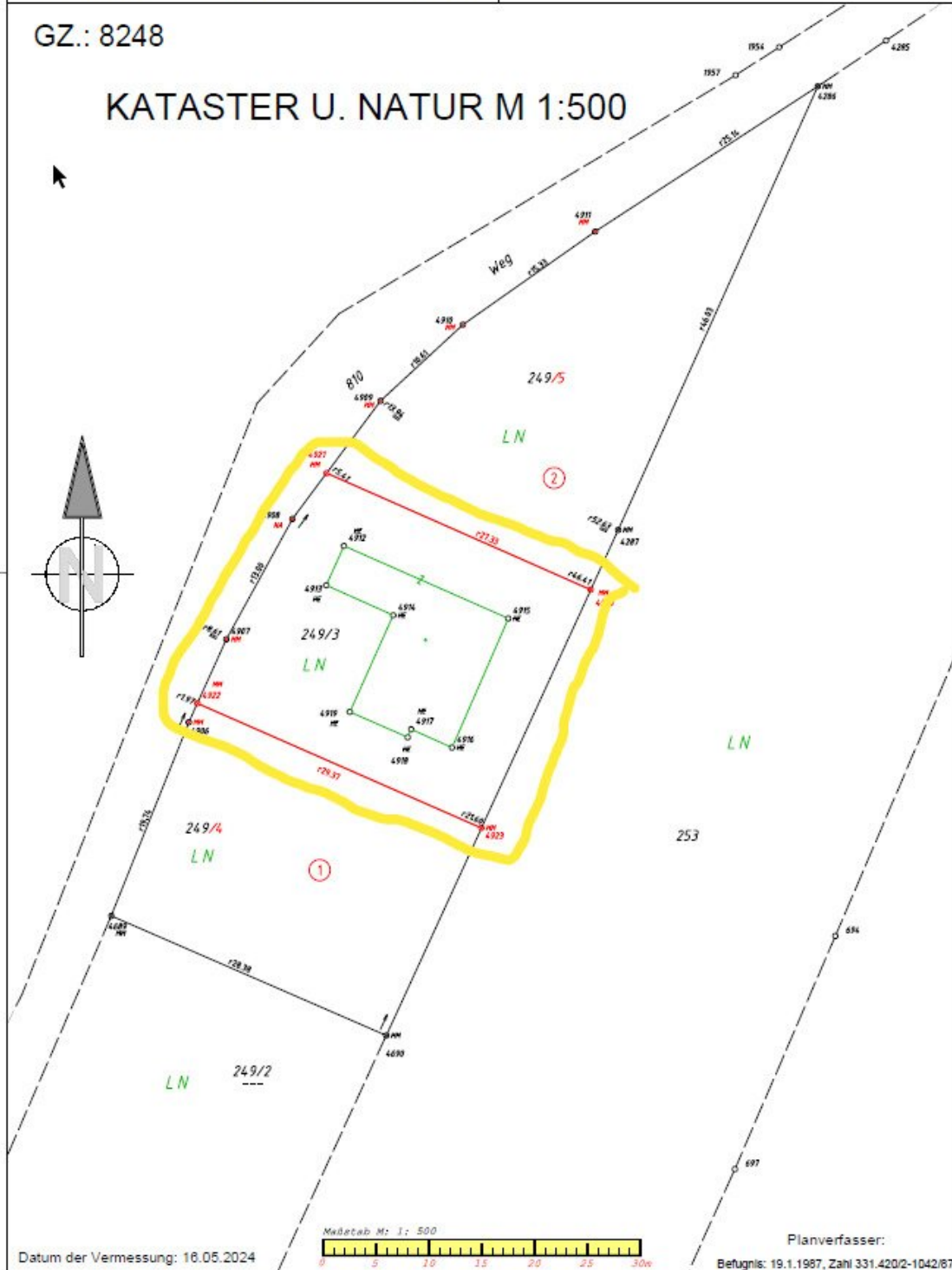
T: 0316 464630 (0)  
F: 0316 464630 (6)

office@dihuber.at  
www.dihuber.at

KG.: 66427 Stocking  
Ger.Bez.: Leibnitz

GZ.: 8248

# KATASTER U. NATUR M 1:500





## Objektbeschreibung

### ***Großzügiges Wohnhaus in Wildon – Perfekt für Ihre Wohnträume***

Dieses Haus bietet Ihnen Raum für Ihre Ideen und die Möglichkeit, ein Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten. Mit **ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen, einer **Grundstücksgröße von 716 m<sup>2</sup>** und einem umfangreichen Kellerbereich erwartet Sie ein Zuhause mit viel Potenzial in idyllischer Lage.

#### ***Objektdaten auf einen Blick:***

- **Adresse:** Augweg 7, 8410 Wildon
- **Preis:** 319.000 €
- **Grundstück:** 716 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 208 m<sup>2</sup> (gleichmäßig auf zwei Ebenen verteilt)
- **Nutzfläche:** ca. 154 m<sup>2</sup> (inkl. Keller, Garage, Balkone und Lagerraum)
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

#### ***Raumaufteilung:***

- **Jede Ebene:** 4 Zimmer, Küche mit Abstellraum, Bad und getrenntes WC
- **Untere Ebene:** Zugang zur Terrasse (Südblick) mit direktem Übergang in den Garten
- **Obere Ebene:** Zugang zum sonnigen Balkon mit Süd-Ausrichtung!
- **Zwischenebene:** 18 m<sup>2</sup> großer Lagerraum mit eigenem Balkonzugang

- **Keller:** 98 m<sup>2</sup> vielseitig nutzbarer Raum mit Technikbereich, ideal als Hobby- oder Partyraum

### ***Highlights:***

- **Garage mit Hauszugang:** Direkter Zugang vom Wirtschaftsraum ins Wohnhaus, zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- **Außenbereiche:** Terrasse und Balkon mit Südausrichtung – ideal für Sonnenstunden und geselliges Beisammensein
- **Sanierungspotenzial:** Das Haus wurde bereits größtenteils entkernt und ist bereit für eine umfassende Sanierung nach Ihren Vorstellungen

Dank der großzügigen Raumaufteilung und den zwei nahezu identischen Wohnebenen mit jeweils eigener Küche und eigenem Bad eignet sich dieses Haus besonders für:

- **Großfamilien**, die viel Platz zum Ausbreiten und Entfalten suchen
- **Zwei Familien**, die zusammenleben und dennoch eigenständig wohnen möchten
- **Mehrgenerationenhaushalte**, die ein gemeinsames Zuhause mit Privatsphäre für alle Generationen
- Familien, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereinen wollen

### ***Lage und Infrastruktur:***

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Wildon und bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Graz ist dank der schnellen Autobahnanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte in unmittelbarer Nähe
- **Familienfreundlich:** Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar
- **Gesundheitsversorgung:** Arzt und Apotheke befinden sich in der Nähe
- **Autobahnanbindung:** Schnelle Verbindung nach Graz und anderen Städten

### **Fazit:**

Dieses Haus ist ein perfektes Projekt für Familien oder Paare, die ein Zuhause mit viel Platz und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Die Lage, die Raumaufteilung und die großzügigen Außenbereiche machen es zu einer idealen Wahl für alle, die Ruhe und Stadtnähe kombinieren möchten.

**Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses Haus in Ihr persönliches Traumzuhause!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.375m

Apotheke <1.800m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.225m

Kindergarten <1.275m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <675m

Bäckerei <1.075m

Einkaufszentrum <9.975m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.175m  
Bank <1.175m  
Post <2.675m  
Polizei <1.200m

**Verkehr**

Bus <275m  
Autobahnanschluss <3.850m  
Bahnhof <1.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap