

**Charmantes Ein- bzw. Zweifamilienhaus in Graz-Gösting –  
Vielseitiges Zuhause mit Ausbaupotential und  
hervorragender Infrastruktur**



**Objektnummer: 8275/86**

**Eine Immobilie von Stefanie Körbisser Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8051 Graz, 13. Bez.: Gösting
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	269,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	394,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	124,87 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Stefanie Körbisser**

Stefanie Körbisser Immobilien GmbH  
Waagner-Biro-Straße 102  
8020 Graz

T +43 664 374 44 44





















## Objektbeschreibung

### **Charmantes Ein- oder Zweifamilienhaus in Graz-Gösting – Vielseitiges Zuhause mit Ausbaupotential und hervorragender Infrastruktur!**

Zum Verkauf gelangt ein gut gepflegtes Einfamilienhaus in Graz-Gösting, welches durch seine großzügige Wohnfläche, die hervorragende Bauqualität und das noch vorhandene Potenzial für eine individuelle Gestaltung besticht. Mit einer Nutzfläche von über 400 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus sowohl Platz für die gesamte Familie als auch viele Möglichkeiten für eine persönliche Verwirklichung. Aufgrund der großzügigen Flächenverteilung auf mehreren Ebenen eignet sich diese Liegenschaft ebenso zur Nutzung als Zwei- oder Mehrfamilienhaus.

#### **Nutzflächen im Überblick:**

- Erdgeschoss: ca. 129 m<sup>2</sup>
- Kellergeschoss: ca. 100 m<sup>2</sup> (zzgl. Raum à 24,76 m<sup>2</sup> noch im Rohbau)
- Dachgeschoss (Rohbau): ca. 140 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage: ca. 36 m<sup>2</sup>

Das Gebäude wurde 1985 im Rohbau errichtet und 1998 durch die jetzigen Eigentümer fertiggestellt. Der Keller- und Erdgeschossbereich wurde in hochwertiger Ausführung nahezu vollständig ausgebaut, während das Dachgeschoss noch im Rohbauzustand ist, jedoch bereits mit Anschlussleitungen für einen Ausbau versehen wurde. Für die neuen Eigentümer eröffnet sich somit die Chance, dieses großzügige Stockwerk nach eigenen Wünschen zu gestalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap