

## Biedermeier-Landhaus mit Sanierungsbedarf



Saal

**Objektnummer: 7314/453**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8020 Graz
<b>Baujahr:</b>	1829
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 449,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,99
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9  
8054 Seiersberg-Pirka



















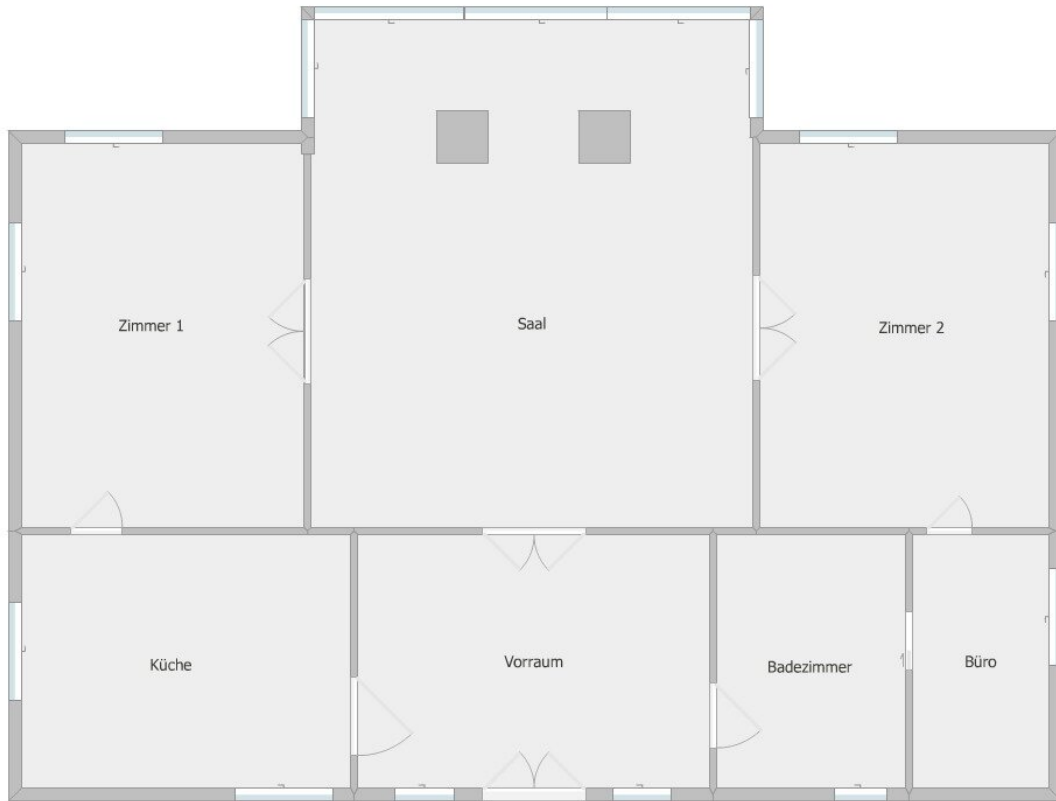












GRUPPEN SALES

## Objektbeschreibung

Sie suchen eine besondere Immobilie? Dann lesen Sie gleich weiter!

Diese sanierungsbedürftige Villa, ca. aus dem Jahre 1830, befindet sich in Eggenberg und steht unter Denkmalschutz!

Sie bietet ungefähr 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und teilt sich wie folgt auf:

- Großer Vorraum
- Heller Saal
- Küche
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- kleines Büro
- Badezimmer mit WC

Ein Highlight ist der besonders gestaltete Saal im Erdgeschoß. Er grenzt an die großzügige Fensterfront, die den Raum mit Licht füllt. Von hier aus genießen Sie einen herrlichen Ausblick in den Garten. An den Wänden und an der Decke befinden sich bunte Fresken, die für eine einmalige Atmosphäre sorgen.



Alle Räume begeistern mit hohen Wänden, die einen besonderen Charme verleihen.

Insgesamt gibt es drei Kellergewölbe mit einer Gesamtfläche von etwa 43 m<sup>2</sup>. Eines dieser Kellergewölbe beherbergt auch die Wärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung.

Im Winter sorgt die Gas-Zentralheizung für wohlige Wärme im Haus.

Das Grundstück hat eine Fläche von rund 529 Quadratmetern. Es gibt eine Terrasse im Garten, auf der man sich entspannen und die Natur genießen kann. Vor dem Haus lassen sich auf dem Anwesen zwei Autos abstellen.

Die Zufahrt erfolgt über einen schmalen, öffentlichen Weg.

Natürlich ist dieses historische Gebäude dem Alter entsprechend durch Feuchtigkeit geprägt und muss daher umfassend saniert werden. Wenn man aber bereit ist sich dieser spannenden Aufgabe anzunehmen, kann man aus der Villa garantiert ein einzigartiges Wohndomizil machen.

## **Lage**

Dieses einzigartige Objekt befindet sich in Eggenberg in der Nähe der Allerheiligen Kirche. In der Gegend befindet sich ein Wald mit Wander- und Spazierwegen, wo man sonnige Nachmittage an der frischen Luft verbringen kann. Die Grazer Innenstadt erreicht man mit dem Auto in nur wenigen Minuten. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie Nummer 7) gelangt man problemlos in die Stadt. Alle Details zur Infrastruktur ersehen Sie im beiliegenden Lage-Exposé.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap