Altbaucharme in Puntigam

Vorderansicht

Objektnummer: 2278_6445

Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8055 Graz
Baujahr:	ca. 1932
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	70,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 177,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	320.000,00 €

Infos zu Preis:

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

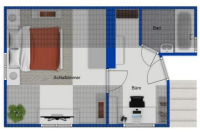
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Obergeschoß

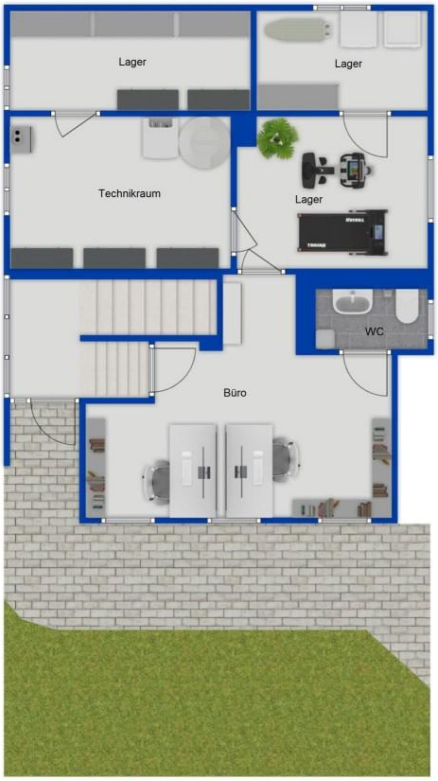


RE/MAX Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoß

RE/MAX Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Dieses charmante historische Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.008 m² in einer ruhigen aber zentralen Lage in Puntigam. Errichtet im Jahr 1932, wurde das Haus im Jahr 2000 um einen Zubau erweitert, der den Wohnraum optimal ergänzt. Trotz seines Alters versprüht die Immobilie einen einzigartigen Charme und bietet eine harmonische Verbindung von Tradition und modernem Wohnkomfort.

Bauweise und Ausstattung:
Das Haus wurde in ziegelmassiver Bauweise errichtet, wobei ein Teil der Fassade in Holzriegeloptik gestaltet ist. Diese Kombination verleiht dem Gebäude eine besondere Note. Die Immobilie wurde liebevoll gepflegt und bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m², die sich ideal für Familien oder Paare eignet.

Raumaufteilung:
- Wohnbereich: Heller und einladender Wohnraum, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.
- Küche: Funktionale Küche.
- Schlafzimmer: Gemütliche Schlafzimmer, die Ruhe und Erholung bieten.
- Badezimmer: Modernes Badezimmer mit allen notwendigen Annehmlichkeiten.
- Keller: Der ca. 55 m² große Keller ist in einem hervorragenden Zustand und bietet nicht nur ausreichend Stauraum, sondern kann auch als Büro oder Hobbyraum genutzt werden.

Heizung:
Im Jahr 2020 wurde das Haus auf eine moderne Gastherme umgestellt, die für eine effiziente und komfortable Beheizung sorgt. Ein weiters Highlight sind die niedrigen Betriebskosten!

Außenbereich:
Das großzügige Grundstück bietet viel Potenzial, um eine persönliche Oase in der Stadt zu schaffen. Ein selbstgemauertes Hochbeet ermöglicht es Ihnen, Ihre eigenen Pflanzen und Gemüse anzubauen und sich kreativ zu entfalten. Der Garten bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Entspannung und gesellige Zusammenkünfte.

Eine Garage sowie eine ca. 10 m² große überdachte Terrasse runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort und Platz für Ihre Freizeitgestaltung.

Die Lage in Puntigam ist sowohl ruhig als auch zentral. Sie profitieren von einer guten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in der näheren Umgebung.

Dieses historische Haus in Puntigam ist eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung!
Wir machen das täglich.
Jetzt anrufen: Hr. Michael Hackl, Tel. 0676/67 42 503
Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich
• Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
• Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)*
• Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
• Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
• Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
• gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)*
• gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
• Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.
*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	177.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	2.0
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D