Ruhig, idyllisch, einfach perfekt: Einfamilienhaus in exklusivster Lage!

Außenansicht

Objektnummer: 1606_16364

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8042 Graz
Baujahr:	ca. 1962
Wohnfläche:	114,26 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	40,65 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,95
Kaufpreis:	895.000,00 €

Provisionsangabe:

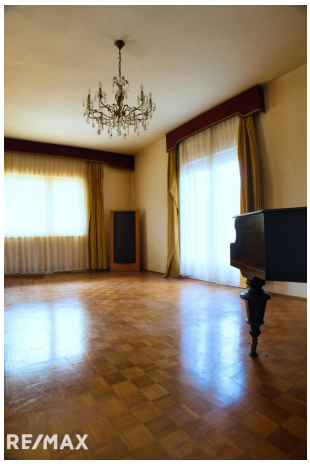
3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Daniel Harg

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

N
Speis
0,66 m²
Küche
8,83 m²
WC
1,90 m²
Gard.
2,60 m²
Schlafraum
12,00 m²
Balkon
Wohnraum
30,80 m²
Flur
2,26 m²
Bad
4,85 m²
Essdiele
16,75 m²
Schlafraum
15,00 m²
RE/MAX
Terrasse
McGrundriss


RE/MAX

RE/MAX

N
Garage
Diele
8,64 m²
Windfang
Flur
7,09 m²
WC
1,88 m²
Brennstoff
Heizung
Bastelraum
Abstellraum
Lagerraum
RE/MAX

RE/MAX

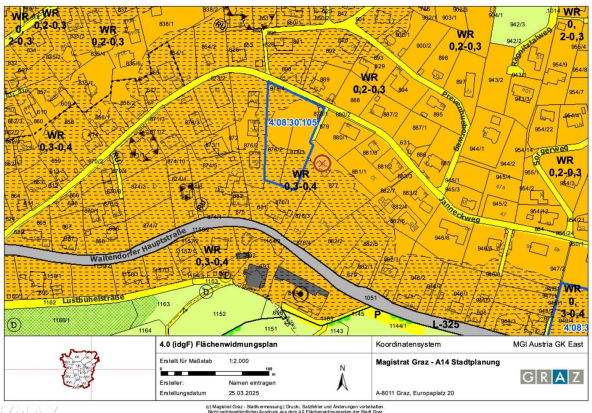
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


WR 0,2-0,3
WR 0,3-0,4
WR 0,7-0,4
4.083 m²
Waltendorfer Hauptstraße
Lustbühelstraße
Janneckweg
Bergmannweg
L 325
4.0 (idgF) Flächenwidmungsplan
Koordinatensystem
MGI Austria GK East
Erstellt für Maßstab 1:2.000
Ersteller: Namen eintragen
Erstellungsdatum 25.03.2025
Magistrat Graz - A14 Stadtplanung
A-8011 Graz, Europaplatz 20
GRAZ

Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
Orthobild Janneckweg
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 25.03.2025
M 1:1.500

Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einem besonderen Rückzugsort mit viel Charme und Potenzial ist, wird hier garantiert fündig! Dieses Anwesen in Graz-Waltendorf vereint ein großzügiges Grundstück mit einem Haus, das seinen einzigartigen Charakter trotz der Spuren der vergangenen Jahre bewahrt hat. Mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen kann es wieder zu einem echten Juwel werden und modernen Wohnkomfort mit seiner besonderen Atmosphäre verbinden.

Das Haus:
Das in den 1960er Jahren errichtete Wohnhaus bietet rund 114 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Untergeschoss stehen beheizbare Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können – ob als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

2011 wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Der Kamin wurde erneuert, ein Vollwärmeschutz angebracht und eine Pelletsheizung installiert. Dadurch wurde bereits eine solide Basis für weitere Renovierungen geschaffen, die das volle Potenzial dieses Hauses entfalten könnte.

Das Grundstück:
Das rund 2.411 m² große Grundstück in Hanglage besticht durch seine absolute Ruhelage und den traumhaften Blick bis hin zum Schöckl. Mit einer Bebauungsdichte von WR 0,3 – 0,4 eröffnen sich hier zahlreiche Möglichkeiten: Ob für private Bauherren, die sich ein großzügiges Zuhause mit idyllischem Garten verwirklichen möchten, oder für Bauträger, die eine exklusive Wohnanlage errichten wollen – dieses Grundstück ist eine echte Rarität am Grazer Immobilienmarkt.

Eine eigene Zufahrt mit ca. 115 m² ist vorhanden und erleichtert die Erschließung des Grundstücks.

Perfekt für Natur- und Freizeitliebhaber:
Das weitläufige Grundstück lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein – sei es für Gartenarbeit, sportliche Betätigung oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die naturnahe Umgebung in Kombination mit der gute Anbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Weitere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte unserem Lageexposé.

Fazit:
Ob als idyllischer Rückzugsort oder als vielversprechende Investition – mit diesem Anwesen eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Lassen Sie sich vor Ort von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Für nähere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur

Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	194.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.95
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at