Einzigartige Doppelhaushälfte im Herzen von Straßgang

Ansicht mit Carport

Objektnummer: 1665_7637

Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz,16.Bez.:Straßgang
Baujahr:	ca. 1960
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	50,77 m²
Heizwärmebedarf:	E 152,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	385.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Lisa Pichler

RE/MAX Classic in Graz
Grabenstraße 178
8010 Graz

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

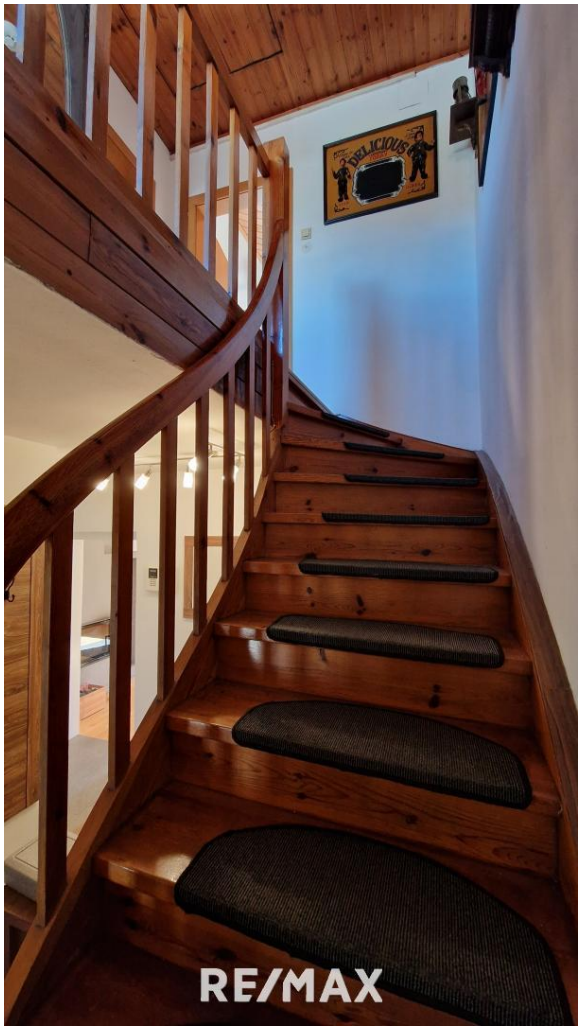
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


DELICIOUS
RE/MAX

RE/MAX

LONDON
DRY GIN
RE/MAX

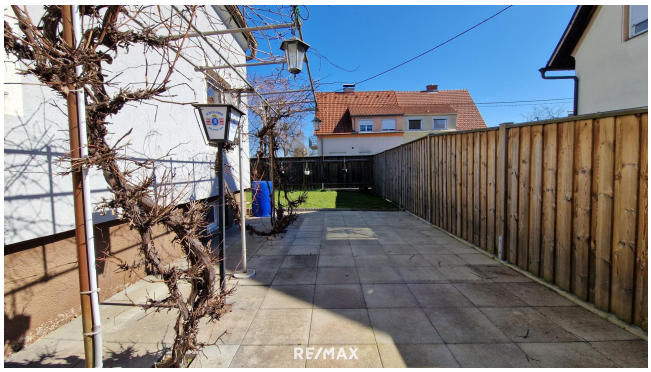
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

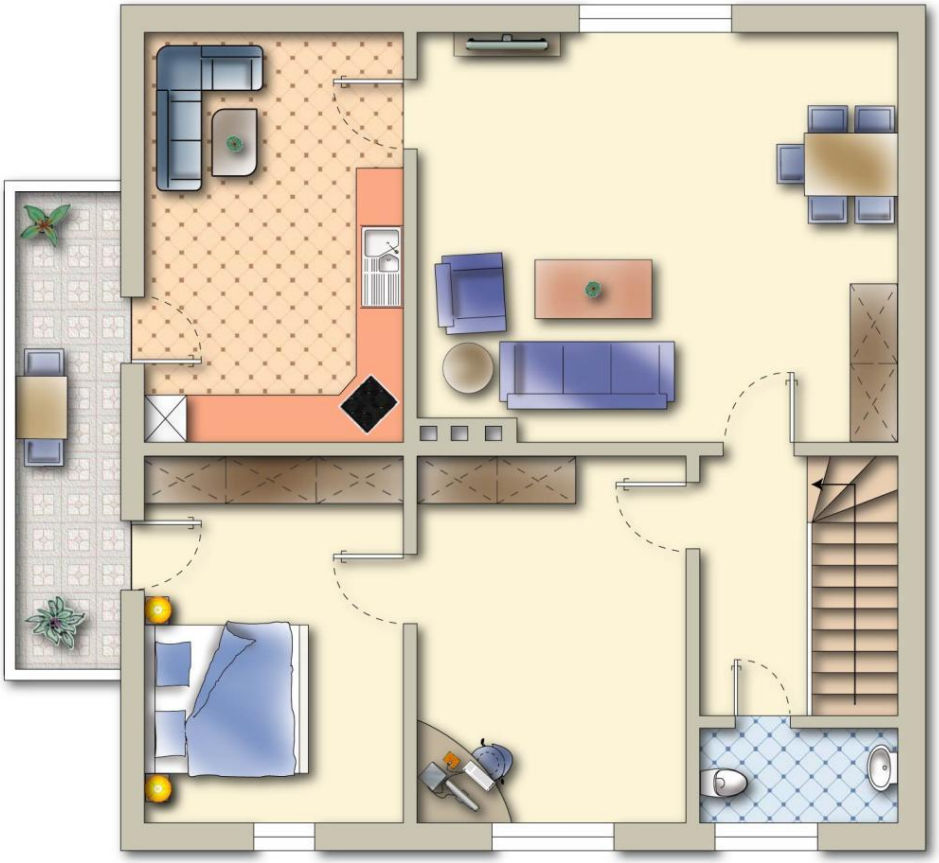
RE/MAX

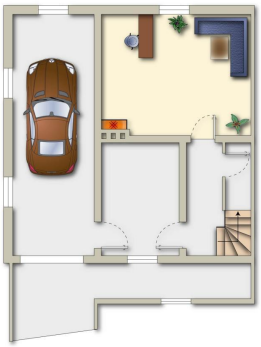

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX





Objektbeschreibung

Holzliebe trifft modernes Wohnen - Koffer packen und einziehen!

Hier geht's zum Objektfilm

Diese **besondere Doppelhaushälfte** mit einer Gesamtwohnfläche von circa 108 m², wurde circa im Jahr 1960 fertiggestellt und bringt ein fantastisches Raumangebot mit! Die **hervorragende, zentrale Lage und qualitativen Highlights** überzeugen schnell.

Das Grundstück ist circa 276 m² groß und befindet sich im **Parzelleneigentum**. Laut gültigem Flächenwidmungsplan ist es als Bauland gewidmet. Der **eingefriedete Garten** hat eine angenehme, pflegeleichte Größe und bietet genug Platz für Ihre wertvolle Zeit im Freien.

Zuletzt wurde das Haus mit **zwei Wohneinheiten** wie folgt genutzt:

Erdgeschoss:
- Vorzimmer
- geräumiges Wohnzimmer mit Kamin
- hochwertige Tischlermaßküche samt E-Geräten
- Esszimmerstube mit schöner Schnitzholzdecke
- modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette
- Zugang Kellergeschoss
- Zugang Obergeschoss

Obergeschoss:
- Gang mit besonderen Details
- 2 individuell nutzbare Zimmer
- großzügiges Wohnzimmer
- Küche mit Tischlermaßküche und Sitzecke
- Zugang Balkon

Das Alarmanlagengesicherte Haus ist zudem **vollständig unterkellert**, wobei sich dort unter anderem ein äußerst praktischer Gesellschaftsraum mit festem Barelement und Kaminofen befindet. Ebenso ist der Zugang zur Garage direkt möglich und bietet gleichzeitig **ausreichend Stauraum**.

Es wurden **laufend Sanierungsarbeiten durchgeführt**. Im Zuge der damaligen Badezimmersanierung wurden gleichzeitig die Wasserleitungen auf Kunststoffleitungen erneuert. Ergänzend wurde im Wohnzimmer ein Kamin neu errichtet und die Küche im Erdgeschoss durch eine hochwertige Tischlerküche getauscht. Sämtliche Fußböden wurden ebenfalls neu verlegt. Das Obergeschoss des Wohnhauses wurde erst kürzlich frisch ausgemalt.

Der Vollwärmeschutz und die 2-fach-verglasten Kunststofffenster stammen circa aus den 2000-Jahren.
Die manuellen Rollos wurden erst vor etwa drei Jahren getauscht und sind daher sehr neuwertig.
In einem ordentlichen, zeitgemäßen Zustand befindet sich auch der Elektroverteilerkasten.

Beheizt wird die Wohnfläche großteils mit dem **Kaminofen** und darüber hinaus mittels einer Elektrozentralheizung über Radiatoren.
Der Warmwasserpufferspeicher wurde ebenfalls erst kürzlich getauscht. Ein Platz für die sichere Holzlagerung ist ebenso gegeben.

Ein **Doppelcarport** welches mit Garagentor gesichert ist und der zusätzliche Garagenplatz im Keller runden das Angebot ab.
Zudem stehen in der näheren Umgebung ausreichend **allgemeine, kostenlose Parkplätze** zur Verfügung.

Ein **Nahversorger, sowie die Volksschule, Mittelschule und der Kindergarten** sind fußläufig innerhalb von fünf Minuten erreichbar.
Die nächste **Bushaltestelle** befindet sich für weitere Wege ebenfalls direkt vor Ort.

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. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	152.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	E
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.77
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	D