

## 60er-Jahre Haus mit Potential in Stallhofen



Außenansicht südwestlich

**Objektnummer: 2278\_6541**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8152 Stallhofen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 267,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	166.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Orthilde Sagel**



















## Objektbeschreibung

Haus mit viel Potential

Das sehr geräumige Einfamilienhaus aus den 60er-Jahren befindet sich in der Marktgemeinde Stallhofen.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

[VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)

Das Grundstück (reines Bauland mit Baudichte WR 0,2 - 0,5) mit Süd-West-Ost-Ausrichtung ist ca. 1.047 m<sup>2</sup> groß und hat einen wunderbaren Garten.

Das Haus in Ziegelmassiv-Bauweise ist aufgrund der guten Sichtbarkeit der baulichen Gewerke einfach und unkompliziert auf neuesten baulichen und technischen Stand zu bringen.

Der Grundriss des Hauses bietet insgesamt 4 Zimmer, die sich vielseitig verwenden lassen. Zusätzlich könnte ein weiteres Zimmer im Dachgeschoß realisiert werden, indem der vorhandene raumhohe Dachboden umgewidmet und ausgebaut wird.

Raumaufteilung im Erdgeschoß:

- > Windfang, Diele
- > Küche
- > Wohnzimmer mit Balkon
- > Schlafzimmer
- > Bad mit Badewanne und Fenster
- > WC mit Fenster
- > Treppenaufgang in das Dachgeschoß
- > Treppenabgang in den Keller

Im Dachgeschoß befinden sich:

- > Vorraum
- > Zimmer mit Balkon
- > ein weiteres Zimmer (ist noch fertig auszubauen)
- > Dachboden

Bei der Heizung handelt es sich um eine Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 1997) mit Radiatoren. Daneben gibt es im Keller noch einen Festbrennstoffofen.

Bodenbeläge: Parkett, PVC, Laminat, Schiffboden, Fliesen

Das Haus ist zur Gänze unterkellert und die Kellerräume sind sowohl von innen als auch außen begehbar. Zusätzlich bietet der Keller eine Garage für einen PKW.

Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über den eigenen Hausbrunnen. Der Anschluss an die

öffentliche Wasserversorgung ist jedoch vorhanden.

Nahversorger wie Spar, Bäckerei, Blumengeschäft, Friseur, Bank, Cafe, Pflegeheim, Tierarzt, eine Tankstelle und einiges mehr befinden sich fußläufig (ca. 700 m) direkt im Ort. Der Kindergarten ist in ca. 100 m und die Volksschule in ca. 1,2 km erreichbar. Daneben gibt es in der Gemeinde auch eine Neue Mittelschule.

In ca. 10 km ist die Autobahn A2 und in etwa 20 Minuten Graz erreichbar. Im Ort gibt es 2 Bushaltestellen mit Verbindungen Richtung Voitsberg, Lieboch, Dobl und Premstätten.

Angebotspreis \* ab EUR 166.000,--

\*) Der Preis kann sich je nach Nachfrage sowohl nach oben als auch nach unten verändern! Vorbehaltlich der Annahme durch die Verkäufer.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen sehr 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.

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 Grundbuchs Antrag 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 (Gerichtsbührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarft 267.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwärmebedarft G

mebedarf:

Faktor Gesamte 2.5

nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G D  
esamtenergieeffi  
zienz: