

## **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in begehrter Lage!**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7691**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8111 Gratwein-Straßengel                 |
| Baujahr:                      | ca. 1975                                 |
| Möbliert:                     | Teil                                     |
| Wohnfläche:                   | 118,46 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 6                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Terrassen:                    | 1                                        |
| Stellplätze:                  | 3                                        |
| Keller:                       | 38,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 368,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,45                            |
| Kaufpreis:                    | 375.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



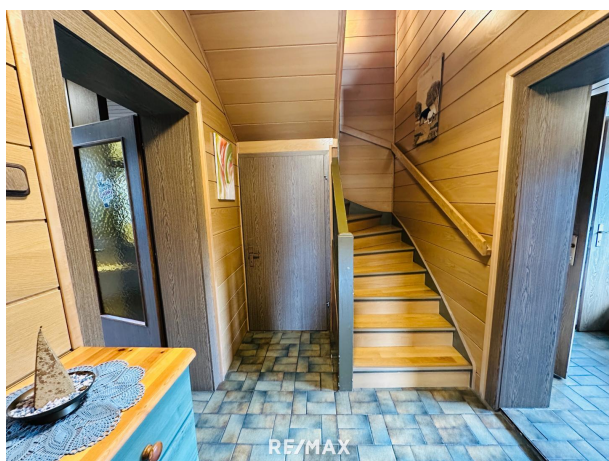
**Jürgen Banholzer**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz







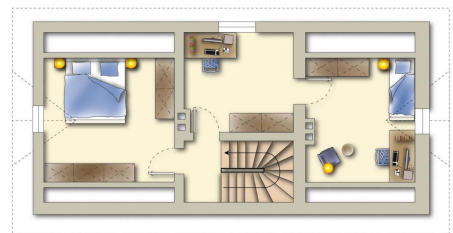




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in Gratwein-Straßengel, in der Nähe der freiwilligen Feuerwehr.

Das ca. 118,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende Haus wurde in Massivbauweise erbaut und letztmalig 1971 bzw. 1982 umgebaut.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Vorraum, ein großes Wohnzimmer, eine Küche, zwei kleinere Zimmer, ein Bad mit Dusche sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei getrennt begehbare Schlafzimmer und ein kleineres Durchgangszimmer.

Das Haus ist teil unterkellert.

Das ebene Grundstück mit ca. 1.018 m<sup>2</sup> Fläche ist optimal nach Süden ausgerichtet und erlaubt aufgrund der Bebauungsdichte ("WA" 0,2-0,4) grundsätzlich die Erweiterung des bestehenden Gebäudes.

Eine Garage samt Abstellraum, ein Carport sowie eine asphaltierte Einfahrt sind auf der Liegenschaft vorhanden.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand - mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen kann hier ein tolles Zuhause geschaffen werden!

Die Beheizung erfolgt mittels Gaszentralheizung die vor wenigen Jahren erneuert wurde.

Die Liegenschaft verfügt über sehr gute Infrastruktur (Buslinie, S-Bahn, Schulen, Einkauf, Ärzte/Apotheken in näherer Umgebung).

Kaufpreis: € 375.000,--

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.** Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 368.8  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf G  
Faktor Gesamteffizienz 3.45  
Energieeffizienz:

Klasse Faktor G F  
esamtenergieeff  
izienz: