

Ein Juwel aus den 50ern – Entzückendes Einfamilienhaus auf großem Grundstück in sonniger Traumlage



Anton-Mell-Weg Aussen-01

Objektnummer: O2100165352

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Anton-Mell-Weg 16
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8053 Graz
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Gesamtfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	600.000,00 €
Betriebskosten:	47,18 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler

REICHERT IMMOBILIEN

ImmoZ

















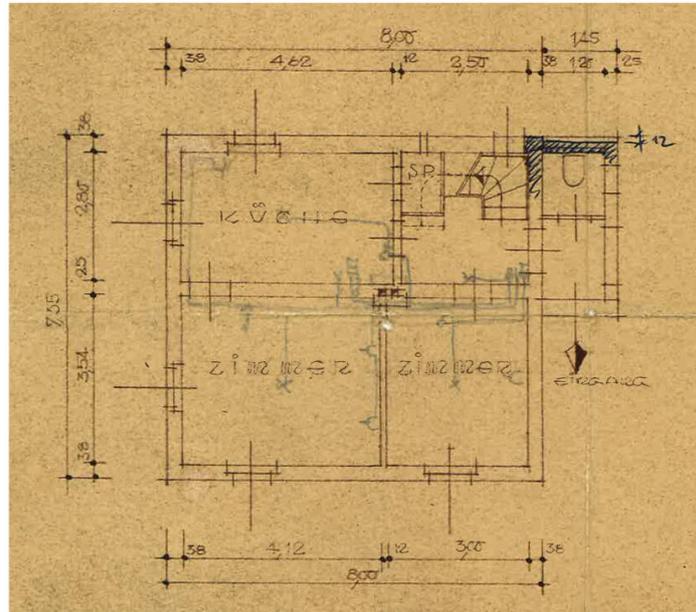




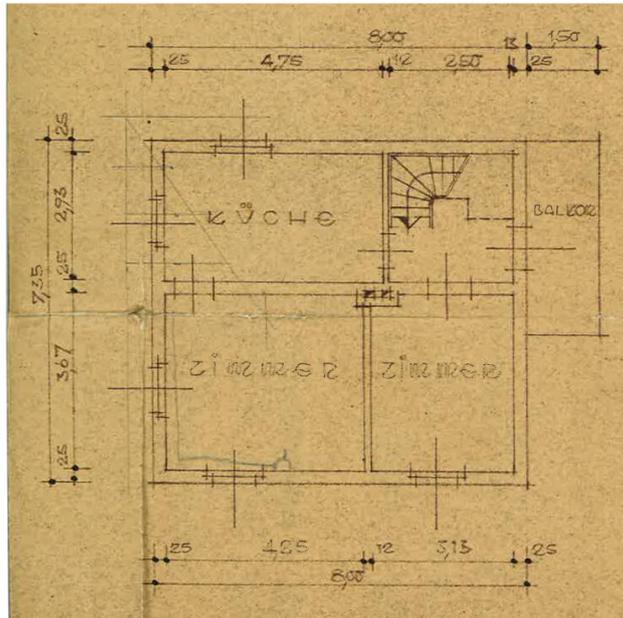




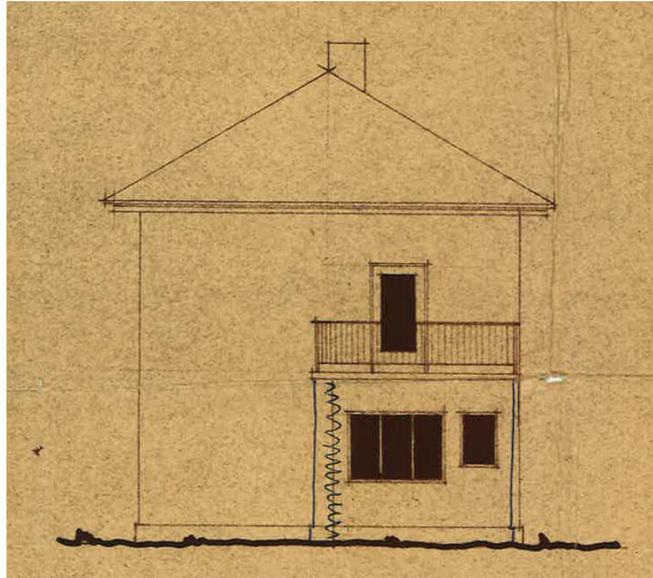
Grundriss - Erdgeschoss



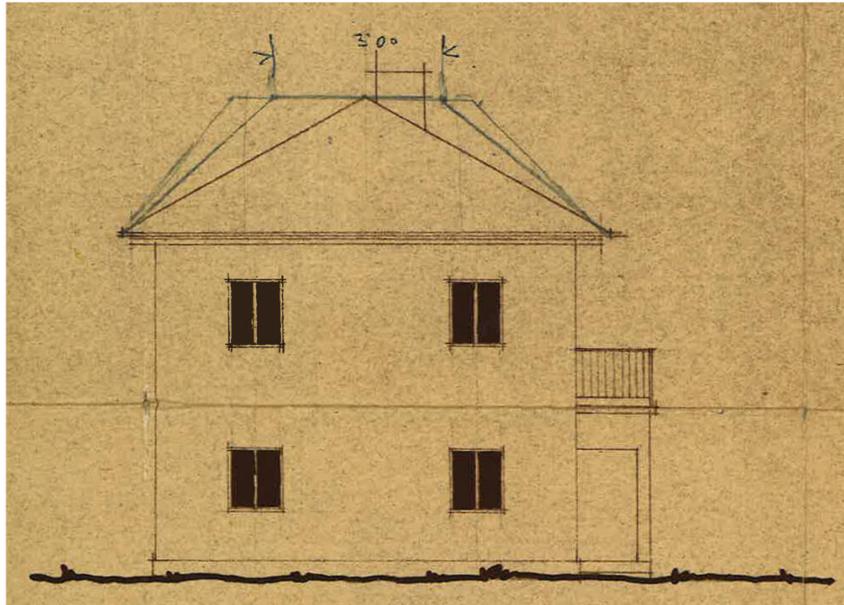
Grundriss - Obergeschoss



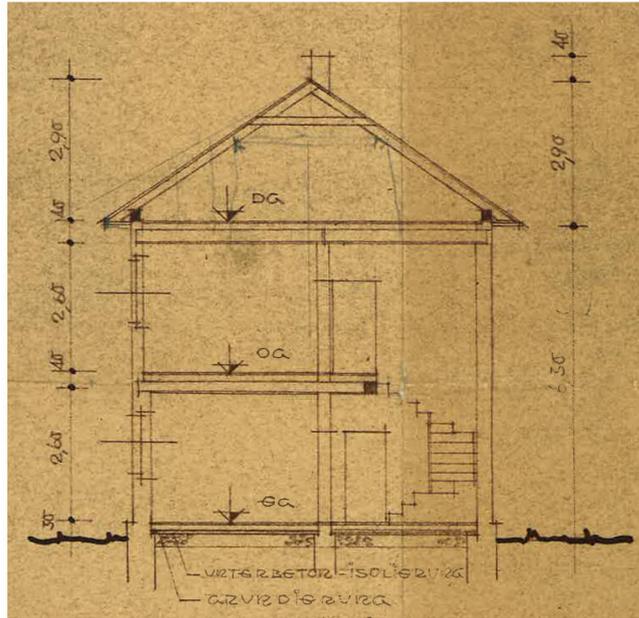
Ansicht - Nord



Ansicht - Ost



Schnitt



Objektbeschreibung

Zu schön, um wahr zu sein – dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1954 wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden! In einem dem Baujahr entsprechenden, gut erhaltenen Zustand präsentiert sich dieses Schmuckstück, das mit seinem Charme und seinem großzügigen Grundstück perfekt für Familien ist, die das Leben im Grünen und viel Freiraum schätzen.

Das Haus erstreckt sich über zwei baugleiche Etagen mit jeweils rund 50 m² Wohnfläche und bietet insgesamt 5 Zimmer, die viel Platz und Gestaltungsspielraum für Ihre individuellen Wohnräume eröffnen. Das großzügige Grundstück von 1.248 m² mit seinem wunderschönen Außenbereich, gespickt mit zahlreichen Duftrosen – darunter einige echte Raritäten – lädt zum Verweilen und Gärtnern ein und schafft eine wahre Wohlfühloase.

Für Bauträger und Investoren birgt dieses Anwesen zudem ein besonders spannendes Potenzial: Mit einer attraktiven Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 auf dem Bauland eröffnet sich ein wertvoller Projektstandort, der das Herz aller Planer und Projektentwickler höher schlagen lässt.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, ein Badezimmer mit WC und praktischem Waschmaschinenanschluss, ein großzügiger Vorraum sowie eine helle Küche mit angrenzendem Essbereich und zwei gemütliche Zimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer sowie ein Vorraum mit Zugang zum sonnigen Balkon – ideal, um morgens mit einem Kaffee in der Sonne den Tag zu starten.

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 45 m²) und bietet viel Stauraum sowie Platz für die Heizanlage (Öl-Zentralheizung). Der Kellerbereich bedarf jedoch einer Sanierung und wartet auf Ihre kreative Hand.

Technische Details:

- Baujahr: 1954, letzte Modernisierung: 2000
- Ziegel-Massivbauweise
- Wohnfläche: ca. 100 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 153 m²
- Kellerfläche: ca. 45 m²
- Grundstücksgröße: 1.248 m²
- Balkon: 8 m²
- 5 Zimmer
- Öl-Zentralheizung

Genießen Sie die Ruhe und Sonne dieser begehrten Lage und sichern Sie sich dieses besondere Angebot mit großem Potenzial!

Lassen Sie sich dieses seltene Angebot nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und verlieben Sie sich in Ihr neues Zuhause!

Heizkosten

Kostenangaben zzgl. Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Öl-Bedarf bemessen.

Wichtiger Hinweis!

Das Haus wird momentan von den Eigentümern bewohnt. Es wird ausdrücklich ersucht, von unangemeldeten Besuchen Abstand zu nehmen.

Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.