

Großzügiges 1–2 Familienhaus in Bestlage - Laßnitzhöhe - Graz



Hauptstrasse-35

Objektnummer: O2100166231

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße 11
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8301 Laßnitzhöhe
Baujahr:	1966
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	264,00 m²
Gesamtfläche:	509,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	143,00 m²
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	170,00 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler

Reichert Immobilien GmbH



immoZ









































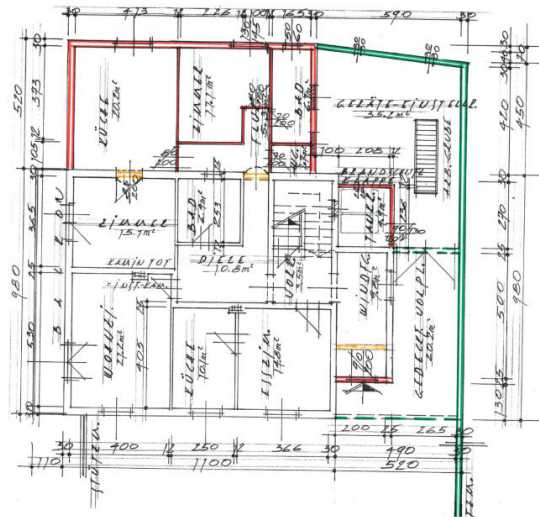






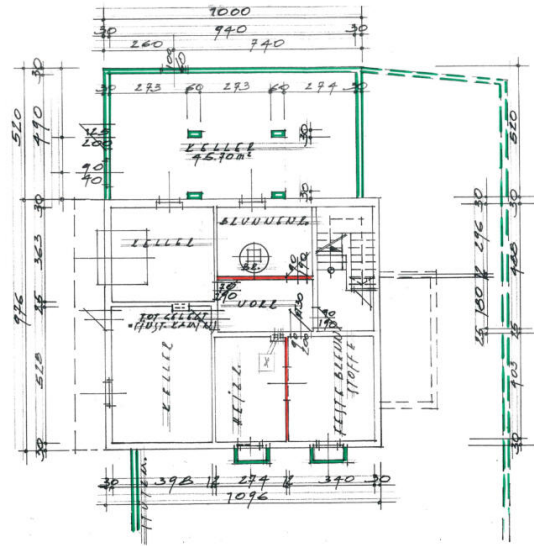


Grundriss EG



[illegible]

Grundriss KG



Objektbeschreibung

Nur einen **Steinwurf vom Hauptplatz Laßnitzhöhe** entfernt präsentiert sich dieses eindrucksvolle Anwesen in einer der beliebtesten Vorzugsgemeinden nahe Graz. Die Kombination aus **Ruhe, Zentrumsnähe und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Ob als **großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus** oder **attraktives Investment für Bauträger** – dieses Anwesen bietet außergewöhnliches Potenzial und Raum für individuelle Ideen.

Eckdaten:

- Grundstücksgröße: **2.553 m²**
- Bebauungsdichte: **0,2 – 0,8 (WA – Wohnen allgemein)** – interessant für Investoren & Bauträger
- Baujahr: **1966**, laufend instandgesetzt und renoviert
- **Sofort beziehbar**
- Ausrichtung: **Ost – Süd – West**
- Heizung: **Ölheizung**, ergänzt durch **Solarthermie am Dach** – für energieeffiziente Warmwasseraufbereitung
- Parkplätze: **2 Garagen, 2 Carports** sowie zahlreiche weitere Stellflächen
- Lage: **ruhig, sonnig und dennoch nur wenige Schritte vom Ortszentrum entfernt**

Raumaufteilung & Geschosssummen:

Erdgeschoss – Nutzfläche ca. 210 m²:

- Windfang: 9,8 m²
- Vorraum: 3,5 m²
- Esszimmer: 14,8 m²
- Küche: 10,1 m²
- Wohnzimmer: 21,2 m²
- Zimmer: 15,1 m²
- Diele: 10,8 m²
- Bad: 6,4 m²

- Flur: 5,3 m²
- Küche: 20,2 m²
- Zimmer: 17,7 m²
- Bad: 6,7 m²
- WC: 1,7

- Balkon: 10,8 m²
- Vorplatz Überdacht: 20,2 m²
- Gerätelager: 35,2 m²
- Tankraum: 4,9 m²

Obergeschoss – Nutzfläche ca. 156 m²:

- Vorraum: 11,9 m²
- Zimmer: 11,1 m²
- Zimmer: 14,8 m²
- Vorraum: 13,5 m²
- WC: 1,6 m²
- Bad: 6,4 m²
- Küche: 15,1 m²
- Zimmer: 21,2 m²
- Zimmer: 10,1 m²
- Zimmer: 14,8 m²
- Balkon: 10,8 m²
- Dachboden: 24,50 m²
- Heizraum: 5,6 m²

Kellergeschoss – ca. 143 m²:

- Ideal nutzbar als **Hobbybereich, Werkstatt, Stauraum oder Wellnessfläche**

Gesamtnutzflächen:

- **Erdgeschoss:** 210 m²
- **Obergeschoss:** 156 m²
- **Kellergeschoss:** 143 m²
- **Gesamt:** 509 m²

Besonderheiten:

- Großzügiges Grundstück mit viel Gestaltungsspielraum – perfekt für Gartenliebhaber oder Erweiterungsprojekte
- Ruhige Lage in unmittelbarer Zentrumsnähe mit bester Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie, Schulen, Bahnhof)
- Flexible Nutzung
als **Familienanwesen, Mehrgenerationenhaus** oder **Investmentobjekt**
- Nachhaltige Energieergänzung durch **Solarthermie am Dach**

Heizkosten

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (derzeit €250.- inkl. Ust.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

Eine seltene Gelegenheit in Laßnitzhöhe – wo Lebensqualität, Zentrumsnähe und Zukunftspotenzial zusammentreffen!

Wichtiger Hinweis

Die Eigentümer bitten ausdrücklich, von unangemeldeten Besuchen oder direkten Kontaktaufnahmen abzusehen.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv für den Verkaufsprozess 2025 beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Hinweis

Alle Angaben erfolgen **ohne Gewähr**. Sie wurden nach vorliegenden Unterlagen sowie nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und errechnet.

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG 2012) wurde vom Eigentümer noch nicht vorgelegt. Im Falle einer tatsächlichen Veräußerung wird ein solcher vorgelegt.