

Rarität - Wohnhaus mit großem Garten in begehrter Hanglage am Ruckerlberg



Außenansicht Haus

Objektnummer: 1606_16547

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8010 Graz |
| Baujahr: | ca. 1968 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 1,50 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | G 383,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,27 |
| Kaufpreis: | 649.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.60 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva Maria Gaschler

RE/MAX for all in Graz
Conrad-von-Hötzenhof-Straße 37a











RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Wohnhaus mit großem Garten in begehrter Hanglage am Ruckerlberg

Lage & Atmosphäre

In einer der exklusivsten Wohngegenden von Graz – am Ruckerlberg – erwartet Sie ein liebevoll erhaltenes Wohnhaus mit Charakter, umgeben von Natur, Ruhe und einem herrlichen Ausblick auf den Schöckl und das LKH. Die nordseitige Hanglage sorgt für eine ruhige, windgeschützte Atmosphäre mit viel Licht und beeindruckendem Fernblick.

Objektdetails

- Grundstücksfläche: ca. 1.112 m²
- Wohnfläche: ca. 70 m²
- Baujahr: 1969, Zubau 1980
- Heizung: Ölheizung (ca. 5 Jahre alt, Öltank derzeit leer)
- Dach: Kaltdach, ca. 10 Jahre alt
- Keller: Voll unterkellert, geräumig und direkter Zugang zum Garten
- Zustand: gepflegt mit Potenzial zur Modernisierung oder Erweiterung
- Genehmigungen: Bau- & Benützungsbewilligung vorhanden
- Erschließung: Kanal, Wasser, Strom vorhanden
- Brunnen: stillgelegt
- Hinweis: Setzungsriss im Zubau

Raumaufteilung (bestehendes Wohnhaus)

- Vorräum
- WC
- Kleines Badezimmer mit Dusche, Fenster & Waschbecken
- Küche mit Ausblick ins Grüne
- Gemütliches Wohn-/Esszimmer
- Schlafzimmer
- Geräumiger Keller mit Stauraum und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit
- Dachboden (nicht ausgebaut)

Außenbereich & Garten

- Uneinsehbare Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien
- Wunderschöner alter Baumbestand & gepflegte Blumenrabatten
- Großzügiger Garten mit viel Platz für Kinder, Gemüsebeete oder ein Pool
- Diverse Obstbäume – Apfel, Pfirsich, u.v.m.
- Geräteschuppen für Gartenwerkzeug & Lagerung

Besonderheiten

- Sehr gute Aussicht auf die umliegende Natur und den Schöckl
- Ruhelage in gepflegtem Wohnumfeld
- Uneinsehbares Grundstück mit hoher Privatsphäre

- Vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung oder Erweiterung – jedoch kein Muss
- Ein Haus mit Seele – ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende mit einem Faible für Gärten und Natur

Fazit

Ein besonderer Ort für Menschen, die das Schöne im Bestehenden sehen, aber auch Raum für neue Ideen schätzen. Dieses liebevoll gealterte Zuhause am Ruckerlberg bietet Wertbeständigkeit, Naturverbundenheit und großes Potenzial – ohne jeden Zwang zum raschen Umbau.

Einziehen, wohlfühlen und den Alltag im Grünen genießen.

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen, Unterlagen oder einen Besichtigungsstermin stehen ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich zeigen zu dürfen.

Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.

[Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#)

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 383.0
arf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwär G
mebedarf:
Faktor Gesamte3.27
nergieeffizienz:
Klasse Faktor GF
esamtenergieeff
izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkt Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzenhof-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail:
office@remax-for-all.at