

## **Großzügiges, sanierungsbedürftiges Altbauhaus mit Charakter und Potenzial**



Hausansicht

**Objektnummer: 1606\_16548**

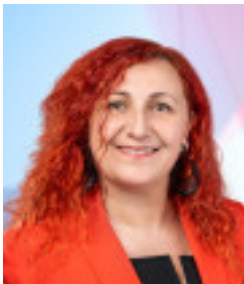
**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8114 Kleinstübing
<b>Baujahr:</b>	ca. 1848
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m²
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 272,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,12
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Carmen Dragan**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

H +43 664 32 48 198

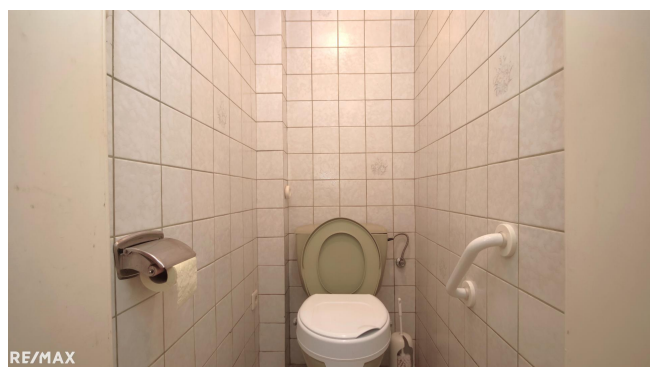
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















## Objektbeschreibung

Dieses Altbauhaus aus dem Jahr 1848 überzeugt durch seinen unverwechselbaren Charme und seine solide Bauweise aus traditionellen Materialien. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> bietet es viel Raum für die individuelle Gestaltung. Das Haus verfügt über sieben Zimmer im Erdgeschoss sowie fünf Zimmer im Dachgeschoss und bietet genügend Platz für mehrere Generationen unter einem Dach, wobei jede Familie ihre eigene Privatsphäre und Intimität genießen kann.

Hausaufteilung auf einen Blick:

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- 4 weitere Zimmer zur flexiblen Nutzung (z. B. als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume)
- 2 WCs
- 1 Badezimmer
- 2 Vorräume
- Abstellkammer
- Waschküche mit zusätzlicher Dusche und Waschbecken (zweite Badezimmer)

Dachgeschoss:

- 2 Vorräume
- 5 Zimmer zur weitere flexiblen Nutzung

Keller:

Gewölbekeller aus Ziegelmassiv mit drei Räumen, ideal nutzbar als Weinkeller (Crama), Gemüse- und Obstvorrat, Hobbyraum oder für Lagerzwecke - ca. 90 m<sup>2</sup>. Kellerzugang: sowohl vom Haus als auch direkt von der Straße

Besondere Merkmale:

Besonderer Charakter: Altbauflair, dichtes Mauerwerk aus traditionellen Materialien

Großzügige Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup> - mehrere Generationen unter einem Dach

Kellerbereich: ca. 90 m<sup>2</sup>, Gewölbe, massiv aus Ziegel, bestehend aus 3 Räumen

Heizungsart: Das Haus wird elektrisch beheizt (teilweise mit elektrischen Radiatoren), zusätzlich stehen zwei Kamine bzw. ein Kachelofen zur Verfügung.

Lage:

Das Haus befindet sich in Kleinstübing, in einer idyllischen und authentischen Umgebung, wo Mensch und Natur in perfekter Harmonie zusammenleben. In unmittelbarer Nähe des Freilichtmuseums gelegen, eröffnet es die Möglichkeit, ein Zuhause mit Geschichte und Authentizität zu gestalten, das den Charme vergangener Zeiten bewahrt und gleichzeitig Raum für persönliche Gestaltung bietet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann stehe ich Ihnen gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

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:

Heizwärmebed 272.9  
arf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwär G  
mebedarf:  
Faktor Gesamte4.12  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GG  
esamtenergieeff  
izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte 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-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at