

# Graz - Ruckerlberg: Liegenschaft in Bestlage mit großem Potential



K1024\_Luftaufnahme

**Objektnummer: O2100157145**  
**Eine Immobilie von Herzog Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>           | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 8010 Graz              |
| <b>Baujahr:</b>        | 1933/1973              |
| <b>Zustand:</b>        | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>          | Altbau                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>   | 237,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>         | 9                      |
| <b>Bäder:</b>          | 2                      |
| <b>Balkone:</b>        | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>    | 2                      |
| <b>Keller:</b>         | 110,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Infos zu Preis:</b> |                        |

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Magdalena Neubauer

Herzog Immobilien OG  
Glacisstrasse 7  
8010 Graz

T +43 316 326084  
F +43 316 326084 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Am Fuße des Ruckerlbergs, in einer ruhigen Seitenstraße gelegen, befindet sich diese Liegenschaft. Ruhe- und Grünlage stehen hier im Einklang mit der unmittelbaren Anbindung an alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen. Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und auch fußläufig bestens erreichbar. In die Grazer Altstadt gelangt man zu Fuß in etwa zwanzig Minuten.

Das traumhafte Grundstück ist weitläufig und uneinsehbar. Die Besonnung ist ideal. Die flache Beschaffenheit macht es vielfältig nutzbar.

Das Gebäude selbst wurde in zwei Etappen erbaut. Das Ursprungshaus stammt aus den Jahren 1933/34, der Zubau wurde im Jahre 1973/74 errichtet. Die Liegenschaft war als eine Einheit genutzt, der zentrale Stiegenaufgang im Eingangsbereich würde sich aber durchaus anbieten, mehrere getrennte Einheiten – für die Nutzung als Mehrfamilienhaus oder Generationenwohnsitz – zu schaffen. Ein etwaiger Aus- oder Zubau lässt viele Möglichkeiten offen, den eigenen Wohntraum am Ruckerlberg zu verwirklichen.

Derzeit finden Sie im Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer mit Barbereich, die Küche und das daran angrenzende Esszimmer, sowie eine weitläufige Diele mit vorgelagerter Sonnenterrasse und Poolbereich, zwei Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, wovon eines ein Durchgangszimmer ist, sowie ein Raum, der als Badezimmer angedacht war.

Im Dachgeschoss steht ein weiteres ausgebautes Zimmer, sowie der Dachboden zur Verfügung.

Das Gebäude ist komplett unterkellert und verfügt über eine großzügige Garage, Technikräume, Lagerflächen und eine Werkstatt.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Fenster, das Heizsystem, sowie die Wärmedämmung und Leitungen einer Generalsanierung bedürfen.

Wir würden uns freuen Ihnen diese Liegenschaft persönlich zeigen zu dürfen.