

## **Familientraum mit Weitblick – tolles Mehrfamilienhaus in Toplage**



Aussicht

**Objektnummer: 1606\_16177**

**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>	8130 Frohnleiten
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	220,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	303,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 227,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,93
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Elke Raich**

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



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Frohnleitens thront dieses großzügige Mehrfamilienhaus über der Stadt Frohnleiten – mit herrlichem Blick auf die umliegende Bergwelt bis zur Burg Rabenstein. Hier oben wohnt man nicht nur erhöht, sondern auch erhaben – mit viel Platz zum Durchatmen, Zusammenleben und Gestalten.

Dieses Ziegelmassivhaus wurde ursprünglich Ende der 1950er Jahre errichtet und 1972 erweitert – mit derzeit rund 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen und einem großzügigen Keller mit über 80 m<sup>2</sup> ist es ein echtes Raumwunder.

Diese Immobilie ist wie geschaffen für Familien, die nicht in Schubladen denken, die nicht nur Raum brauchen, sondern es auch mit Leben füllen möchten: Ob mehrere Generationen unter einem Dach, neue Wohnformen mit Freunden oder Paare mit Platzhunger – dieses Haus erfüllt Raumträume jenseits des Gewöhnlichen. Dabei macht die ruhige Lage oberhalb der Stadtgemeinde Frohnleiten kombiniert mit guter Infrastruktur aber auch mit der Nähe zu Graz diese Liegenschaft besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Bis zur Grazer Stadtgrenze schafft man es in rund 20 - 25 Minuten. Vom Bahnhof Frohnleiten aus ist man in rund 25 Minuten in Graz. Weitere Informationen erhalten Sie im Lage-Exposé.

Zwei vollwertige Wohneinheiten auf zwei Ebenen, ein großzügiger Keller für Hobbys oder Handwerk und ein sonniger Garten mit Potential – das alles wartet auf neue Ideen und ein wenig frischen Wind.

## **Wohneinheit Erdgeschoss – ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

Hier wohnt man bequem auf einer Ebene – ideal für Familien mit Kindern oder Großeltern:

- Schlafzimmer: ca. 14,6 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 17,0 m<sup>2</sup>
- Küche mit Essplatz: ca. 18,0 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit viel Tageslicht: ca. 26,2 m<sup>2</sup>
- Esszimmer (auch als Spiel-/Lesezimmer nutzbar): ca. 20,5 m<sup>2</sup>
- Bad mit Wanne: ca. 4,0 m<sup>2</sup>
- Separates WC: ca. 2,4 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 8,9 m<sup>2</sup>
- Windfang: ca. 5,2 m<sup>2</sup>
- Balkon mit Ausblick: ca. 7,2 m<sup>2</sup>

## **Wohneinheit Obergeschoss – ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

Ideal als abgeschlossene zweite Einheit für heranwachsende Kinder, Eltern oder zur Vermietung:

- Kinderzimmer / Büro: ca. 14,0 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 14,8 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 14,6 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Esszimmer mit Balkonzugang: ca. 26,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 4 (z. B. Atelier, Gästezimmer): ca. 20,5 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche: ca. 4,0 m<sup>2</sup>
- Separates WC: ca. 1,9 m<sup>2</sup>
- Flur: ca. 6,9 m<sup>2</sup>
- Zwei Balkone: ca. 4,4 m<sup>2</sup> und 6,6 m<sup>2</sup>

### **Kellergeschoss – ca. 83 m<sup>2</sup> mit Potenzial & Tageslicht:**

Der Keller ist kein dunkler Abstellraum, sondern ein echter Mehrwert – mit eigenem, barrierefreien Zugang:

- Zwei Garagen
- Werkstattflächen oder Hobbyräume
- Platz für Homeoffice oder Studio
- Barrierefreier Ausgang in den Garten
- Möglichkeit zur Schaffung einer separaten Einheit (Einliegerwohnung)

### **Grundstück & Garten – ca. 1.471 m<sup>2</sup> für grüne Träume:**

Die sonnige, ebene Wiesenfläche lädt zum Spielen, Gärtnern, Genießen und Entspannen ein – ein kleines Paradies für Kinder, Haustiere oder Liegestuhl-Liebhaber.

Der Steilhang eignet sich perfekt für Hochbeete, die nicht nur charmant wirken, sondern auch besonders pflegeleicht sind – durch die natürliche Höhe und gute Belichtung.

Der Baumbestand und die gepflegte Wiesenfläche runden das Naturidyll perfekt ab.

Ein elektrisches Gartentor sorgt für komfortables Ein- und Ausfahren. Zusätzlich gibt es einen Carport und weitere Stellplätze direkt vor dem Haus.

### **Fakten & Möglichkeiten:**

- Zwei vollwertigen Wohneinheiten (EG & OG)
- Ausbaufähigem Dachgeschoß für weitere Nutzungsideen
- Barrierefreiem Keller mit direktem, barrierefreiem Zugang – Umbau zur Einliegerwohnung möglich
- Drei Balkonen mit schöner Aussicht
- Zwei Garagen, Carport und weiteren Stellplätzen
- Großzügigem, teils ebenem Grundstück mit 1.471 m<sup>2</sup> Fläche
- Beheizt mit zentralem Ferngas – Fernwärmeanschluss möglich
- Möblierte Übergabe oder nach Vereinbarung

### **Fazit:**

Ein tolles Haus mit Geschichte, Charakter und jeder Menge Möglichkeiten. Ja, es ist ein wenig

in die Jahre gekommen – doch genau darin liegt sein Zauber. Wer es liebevoll saniert, verwandelt es in ein echtes Juwel in Toplage.

Das Grundstück ist nicht nur für Kinder ein Paradies – auch Gartenliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten: Von Hochbeeten über Spielflächen bis zur Gartengestaltung ist alles möglich.

Die Bebauungsdichte (WR 0,2–0,4) ist noch nicht ausgeschöpft – hier gibt es also auch Zukunftspotenzial, sollte weiterer Raumbedarf entstehen.

**Wir freuen uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme – um alles Weitere zu besprechen und Ihnen dieses Schmuckstück persönlich oder virtuell vorzuführen!**

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:

Heizwärmebedarf: 227.9  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär F  
mebedarf:  
Faktor Gesamte2.93  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GE  
esamtenergieeffizienz:

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-Hötendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: office@remax-for-all.at