

**Attraktive Doppelhaushälfte in der beliebten Wohngegend
Graz-Straßgang**



Objektnummer: 961/35387

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Graz, 16. Bez.: Straßgang
Nutzfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	5
Heizwärmebedarf:	D 143,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.220,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aida Dzaferovic

s REAL - Graz SparkassenCenter
Sparkassenplatz 4
8010 Graz

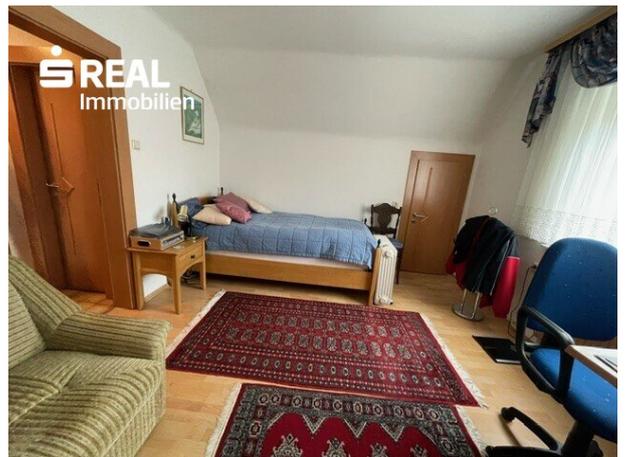
T +43 (0)5 0100 - 26408
H +43 664 8184131

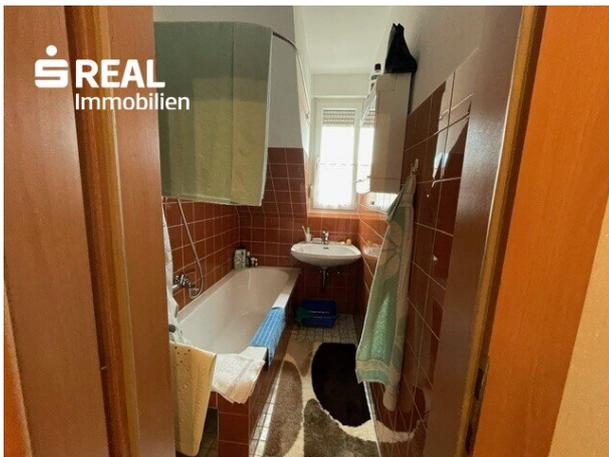
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

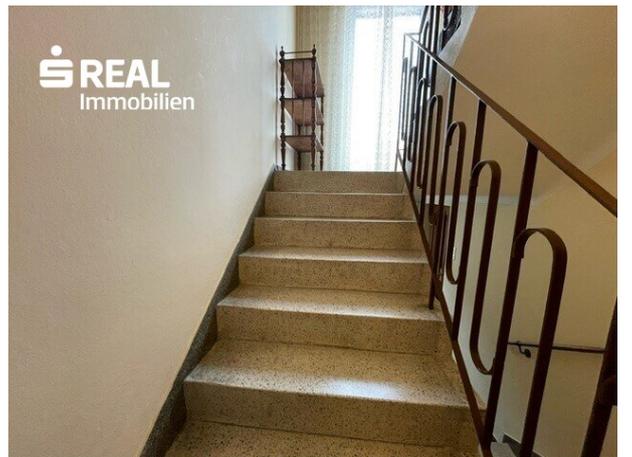
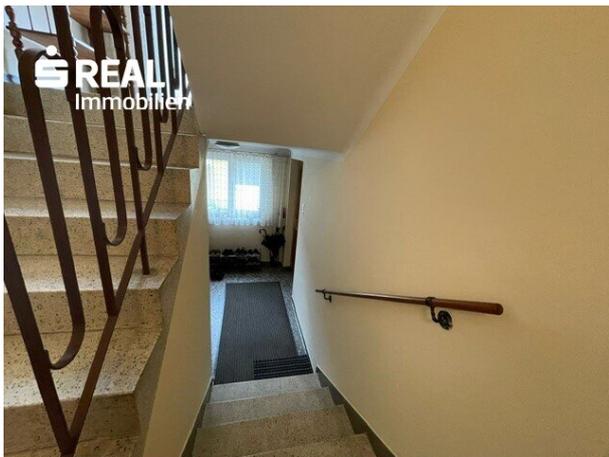




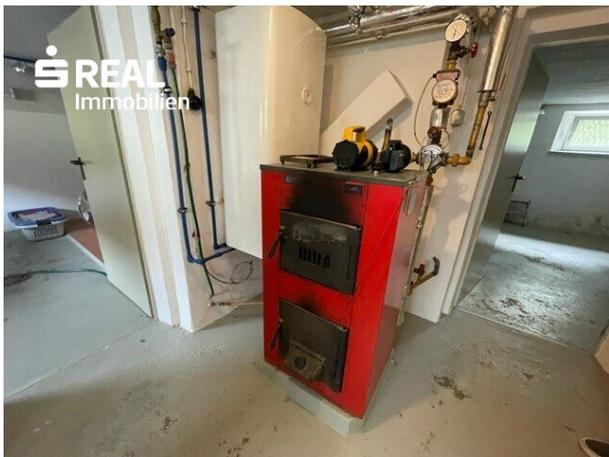








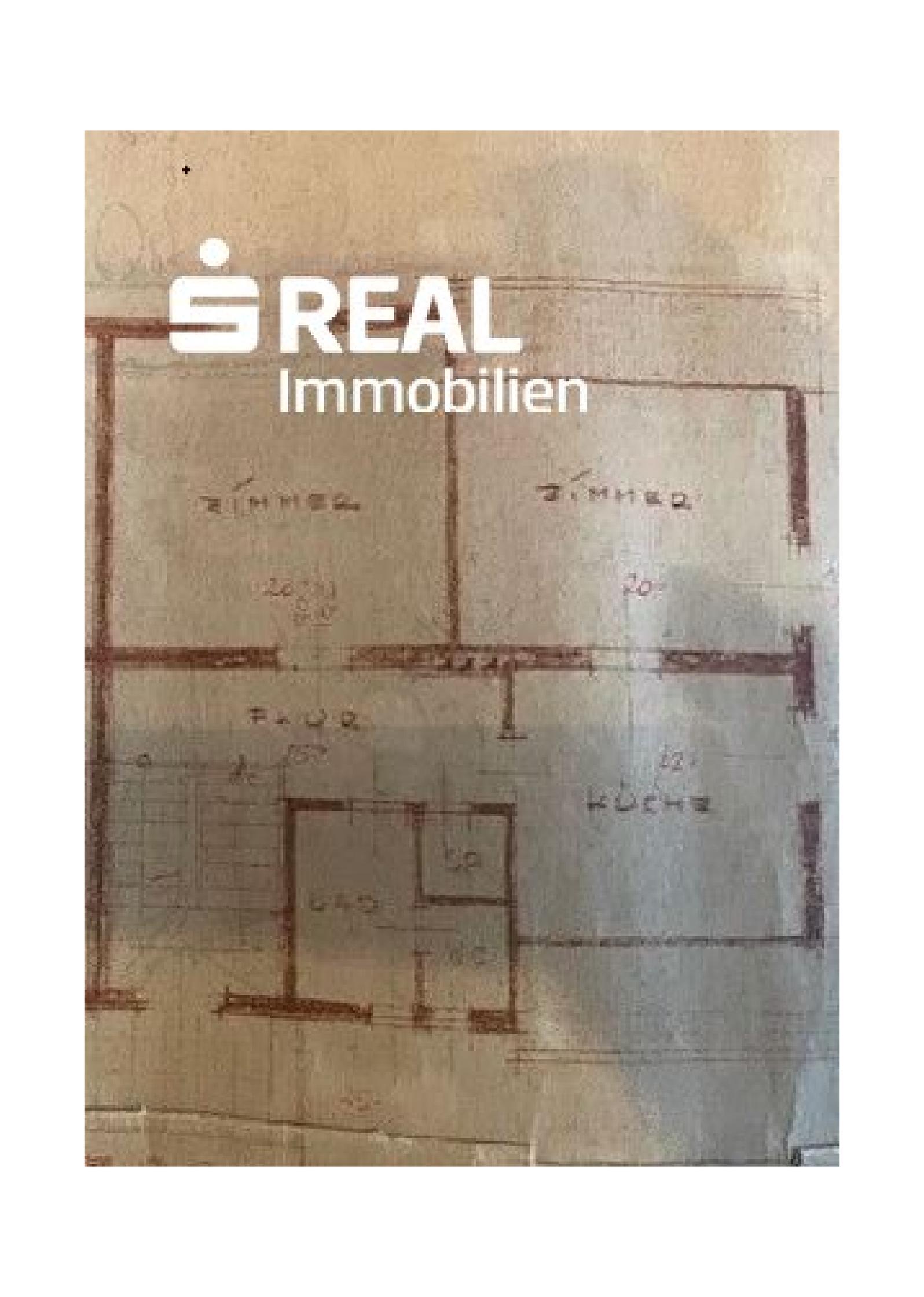




S REAL

Immobilien





The image shows a hand-drawn floor plan on a wall. The plan is divided into several rooms. At the top, there are two rooms labeled 'ZIMMER' (Bedroom). Below these is a 'FLUR' (Hallway) and a 'KÜCHE' (Kitchen). The drawing is done in dark ink or paint on a light-colored wall. The logo for 'REAL Immobilien' is overlaid in the upper left quadrant of the image.

REAL

Immobilien

ZIMMER

ZIMMER

20
20

20

FLUR

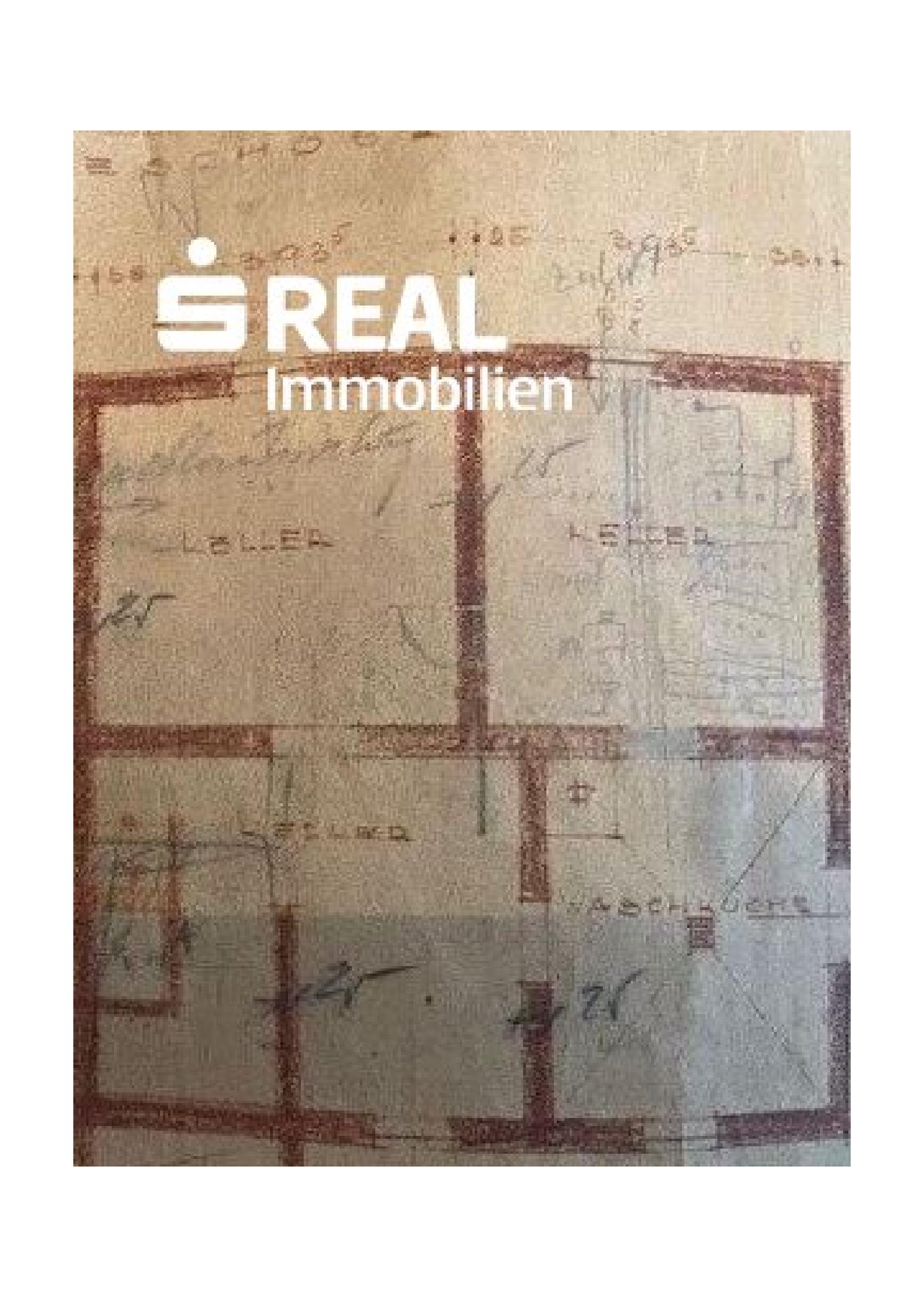
KÜCHE

20

20

20

20



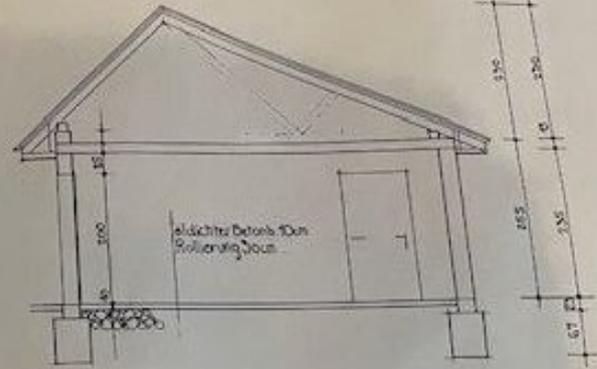
S REAL
Immobilien

ANSICHT NORD

S REAL
Immobilien



SCHNITT A-A'



ANTRAGNERVERZEICHNIS

- 265/2 JOHANN u. MARIA ÖHLER
8054 Kudlichweg 4
- 265/7 ANDREAS u. ELISABETH GOKL
8054 Kudlichweg 6A
- 266/7 ANTON u. IRMGARD FLEISCH
8054 Grundwiesenweg 5
- KUDLICH, MAGISTRAT GRAZ
515 STRASSEN- u. BRÜCKENBAUMIT
Griesgasse 11

EINREI
NEUBA

BAUHER
MAG. ER
8054 K

PLANU
BAUF

BAU

 **REAL**
Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte in der beliebten Wohngegend Graz-Straßgang. Mit einer Wohnfläche von ca. 106 m² bietet dieses gepflegte Haus ausreichend Platz für Familien und Paare, die ein komfortables Zuhause suchen.

Raumaufteilung:

Die Doppelhaushälfte verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Darüber hinaus stehen Ihnen 2 Bäder und 2 WCs zur Verfügung. Ein Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Das Haus ist voll unterkellert, welches zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Baujahr und Sanierungsdetails:

Das im Jahr 1959 errichtete Objekt wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand. Zu den durchgeführten Sanierungen zählen die Erneuerung der Fenster, die Fassadengestaltung, die Böden, das Dach sowie die Heizungsanlage. Diese kontinuierlichen Maßnahmen sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 106m²
- Baujahr: 1959
- Laufend sanierte Fenster, Fassade, Böden, Dach und Heizung
- Heizsystem: Gas und feste Brennstoffe
- Küche
- 5 Zimmer
- 2 Bäder, 2 WCs
- Balkon
- Doppelgarage
- Keller

Heizsystem:

Die Beheizung erfolgt sowohl über eine Gasheizung als auch alternativ mit festen Brennstoffen, was Ihnen Flexibilität und Unabhängigkeit bei der Energienutzung bietet.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Graz-Straßgang. Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Nähe zu Erholungsgebieten und Grünflächen macht diese Lage besonders attraktiv.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Graz-Straßgang!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap