

**Ruhig, idyllisch, einfach perfekt: Einfamilienhaus in  
exklusivster Lage!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1606\_16364**

**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>	8042 Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Wohnfläche:</b>	114,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	40,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

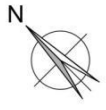
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

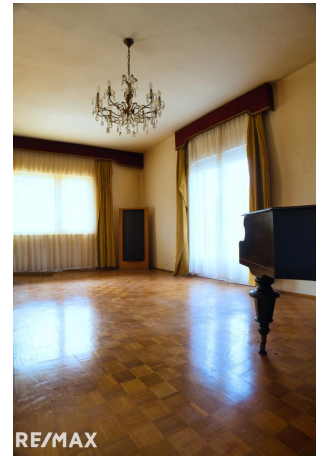


**Daniel Harg**

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



RE/MAX







RE/MAX











## Objektbeschreibung

Wer auf der Suche nach einem besonderen Rückzugsort mit viel Charme und Potenzial ist, wird hier garantiert fündig! Dieses Anwesen in Graz-Waltendorf vereint ein großzügiges Grundstück mit einem Haus, das seinen einzigartigen Charakter trotz der Spuren der vergangenen Jahre bewahrt hat. Mit den richtigen Sanierungsmaßnahmen kann es wieder zu einem echten Juwel werden und modernen Wohnkomfort mit seiner besonderen Atmosphäre verbinden. **Das Haus:** Das in den 1960er Jahren errichtete Wohnhaus bietet rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Im Untergeschoss stehen beheizbare Kellerräume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können – ob als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche. 2011 wurden bereits Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Der Kamin wurde erneuert, ein Vollwärmeschutz angebracht und eine Pelletsheizung installiert. Dadurch wurde bereits eine solide Basis für weitere Renovierungen geschaffen, die das volle Potenzial dieses Hauses entfalten könnte. **Das Grundstück:** Das rund 2.411 m<sup>2</sup> große Grundstück in Hanglage besticht durch seine absolute Ruhelage und den traumhaften Blick bis hin zum Schöckl. Mit einer Bebauungsdichte von WR 0,3 – 0,4 eröffnen sich hier zahlreiche Möglichkeiten: Ob für private Bauherren, die sich ein großzügiges Zuhause mit idyllischem Garten verwirklichen möchten, oder für Bauträger, die eine exklusive Wohnanlage errichten wollen – dieses Grundstück ist eine echte Rarität am Grazer Immobilienmarkt. Eine eigene Zufahrt mit ca. 115 m<sup>2</sup> ist vorhanden und erleichtert die Erschließung des Grundstücks. **Perfekt für Natur- und Freizeitliebhaber:** Das weitläufige Grundstück lädt zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein – sei es für Gartenarbeit, sportliche Betätigung oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die naturnahe Umgebung in Kombination mit der guten Anbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Weitere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte unserem Lageexposé. **Fazit:** Ob als idyllischer Rückzugsort oder als vielversprechende Investition – mit diesem Anwesen eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Lassen Sie sich vor Ort von diesem einzigartigen Angebot überzeugen! Für nähere Informationen und eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen gerne 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:

Heizwärmebedarf: 194.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmeleistung: E  
Kategorie Energieeffizienz: D  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.95

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](mailto:office@remax-for-all.at)