

Grundstück mit charmantem Altbestand in bevorzugter Ruhelage von Graz-Liebenau



Einfamilienhaus

Objektnummer: O2100164851

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8041 Graz,07.Bez.:Liebenau |
| Baujahr: | 1947 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 112,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 112,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 45,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 339,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,92 |
| Kaufpreis: | 365.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner



















Objektbeschreibung

Grundstück mit Altbestand in bevorzugter Ruhelage von Graz-Liebenau

Grundstücksfläche: ca. 810 m²

Widmung: WA 0,3 - 0,6

Nutzfläche: ca. 112 m² WNFL zzgl. ca. 45 m² Keller

Zusätzlich: knapp 30 m² Nebengebäude, herrlicher Magnolienbaum, Ruhelage

Objektbeschreibung:

In **absolut ruhiger** und gleichzeitig **gut angebundener Lage** von **Graz-Liebenau** befindet sich dieses **vielseitige Grundstück mit Altbestand**.

Die Liegenschaft umfasst ein **Einfamilienhaus**, welches **in den Jahren 1939 bis 1947 errichtet** wurde mit rund **112 m² Wohnfläche (vollunterkellert, ca. 45 m² Kellerfläche)**.

Das Haus wird aktuell noch **funktional bewohnt**, jedoch müssten **deutliche Sanierungen** durchgeführt werden.

Beheizt wird das Wohngebäude über eine **ca. 2014 installierte Zentrale-Öl-Heizung**. Die **Nassräumlichkeiten wurden ca. 2020 erneuert**. Die Liegenschaft verfügt über einen **eigenen Brunnen** und im **ausgebauten Dachgeschoss** befindet sich ein **großzügiger Balkon bzw. eine Terrasse mit ca. 7,2 m²**.

Je nach Nutzungskonzept kann eine **umfassende Renovierung** oder – alternativ – ein **Neubau** in Betracht gezogen werden.

Durch die **exponierte Ecklage** hat das Grundstück lediglich **einen direkten Nachbarn im Norden**. Die übrigen Seiten grenzen an **Verkehrsfläche bzw. ruhige Nebenflächen**, was für ein **hohes Maß an Privatsphäre** sorgt – eine **Besonderheit**, die sowohl für **private Bauherren** als auch mit einer **Dichte von 0,3 - 0,6 für Bauräger äußerst attraktiv** ist.

Highlights:

- **Großzügiges Baugrundstück mit ca. 810 m²**
- **Nur ein direkter Nachbar**
- **Einfamilienhaus aus 1947, bewohnbar, aber sanierungsbedürftig**
- **Sanierung möglich, Neubau denkbar**
- **Eigener Trinkwasserbrunnen**
- **ca. 7,2 m² Terrasse/Balkon im Dachgeschoss**
- **Nebengebäude (Schuppen/Garage) mit ca. 28 m² Grundfläche**
- **Wunderschöner, alter Magnolienbaum, Wein und Zwetschken als zentrale Garten-Highlights**

- **Ruhige Seitenstraße** mit **guter Anbindung** an **Stadt, Autobahn & Öffis**

Lage:

Die Liegenschaft liegt in einer **ruhigen Seitenstraße von Graz-Liebenau**. Die Umgebung ist durch eine **lockere Wohnbebauung mit viel Grün** geprägt und bietet ein **angenehmes Wohnumfeld**.

Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie **Freizeitangebote** sind **gut erreichbar**. Die **Nähe zur Mur**, zur **Autobahn A2** sowie zum **Shopping Center Murpark** bietet **zusätzlichen Komfort**.