

**Ein- oder Zweifamilienhaus mit großem Grundstück: Ihr zukünftiges Zuhause in Aural!**



Garten-Haus

**Objektnummer: 1665\_7630**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8301 Laßnitzhöhe
<b>Baujahr:</b>	ca. 1977
<b>Wohnfläche:</b>	178,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Waltraud Grabner**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

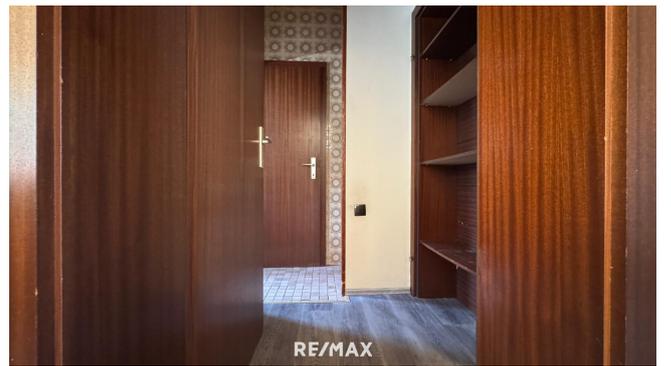
T +43 316 296 000 10





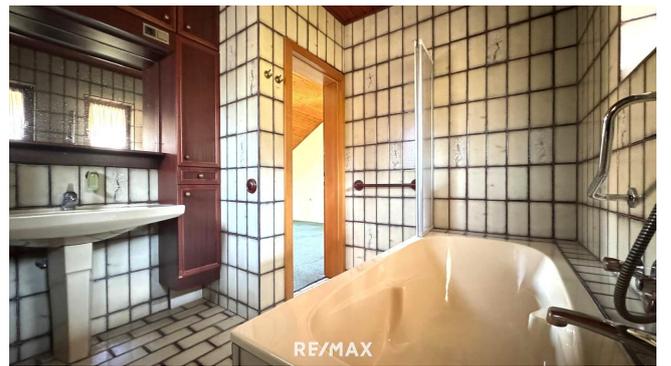
















RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in Autal!

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Das im Jahr 1977 erbaute Ein-/Zweifamilienhaus wurde ca. 1980 bezugsfertig und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.411 m<sup>2</sup>. Es weist teils Renovierungs- und Sanierungsbedarf auf. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten, bietet es eine einzigartige Möglichkeit, Ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus wird derzeit mit einer Ölzentralheizung beheizt.

[Hier geht's zur Online-Broschüre](#)

Raumaufteilung Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine praktische Raumaufteilung mit einer Küche, einem Essbereich und einem großzügigen Wohnbereich. Zudem gibt es zwei Zimmer, die vielseitig genutzt werden können. Ein kleiner, praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlichen Stauraum. Weiter führt der Weg in einen weiteren kleinen Raum mit Waschbecken. Von hier aus gelangen Sie sowohl in das separate WC als auch in das eigene Badezimmer. Vom Essbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die einen schönen Blick in den weitläufigen Garten gewährt – ein echtes Highlight für Naturliebhaber und Gartenfreunde.

Raumaufteilung Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet eine zweite Wohneinheit mit einem offenen Wohnbereich und zwei weiteren Zimmern, die individuell genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist das Zimmer mit Küchenanschlüssen, das viele Möglichkeiten für eine Erweiterung oder Anpassung des Wohnraums bietet. Ein weiteres Badezimmer und ein separates WC sorgen für zusätzliche Funktionalität. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Der großzügige Balkon mit Blick in den Garten und die Umgebung lädt dazu ein, die Natur zu genießen und entspannte Momente im Freien zu genießen.

Weitere Merkmale Kellergeschoss:

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet Ihnen zusätzlichen Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

Im Kellergeschoss finden Sie einen geräumigen Vorraum, der als Eingangsbereich des Hauses dient. Von hier aus gelangen Sie über den Flur und eine Treppe ins Erdgeschoss. Zudem stehen Ihnen ein praktischer Garderobenraum, ein Wirtschaftsraum, ein Kellerraum sowie ein Heiz- und Tankraum zur Verfügung. Eine Garage für Ihr Fahrzeug ist ebenfalls

vorhanden.

Im Garten befindet sich ein kleines Gartenhäuschen, das zusätzlichen Stauraum bietet und sich hervorragend für die Aufbewahrung von Gartenutensilien eignet.

Lage und Infrastruktur:

Die Immobilie befindet sich in Autal, einem Ortsteil von Laßnitzhöhe. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung sowohl nach Laßnitzhöhe als auch nach Graz, wodurch Sie sowohl das ländliche Flair als auch die Nähe zur Stadt genießen können.

Laßnitzhöhe ist nur wenige Minuten entfernt und bietet sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel.

Die Stadt Graz ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl an Freizeit-, Kultur- und Sportmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu Hart bei Graz, das ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen ist und weitere Annehmlichkeiten bietet. Zahlreiche Wander- und Radwege in der Umgebung laden dazu ein, die malerische Natur zu erkunden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu renovieren und ein gemütliches Zuhause zu schaffen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen!

**Besichtigungen** finden am **Donnerstag, den 24.04.2025** im Zeitraum von **14:00 bis 17:00 Uhr** statt. **Um Voranmeldung wird gebeten!**

[Hier geht's zur online Terminbuchung](#)

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 123.0  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarfs: D  
mebedarf:  
Faktor Gesamte Energieeffizienz: 2.04  
Klasse Faktor Gesamte Energieeffizienz: G D  
Gesamte Energieeffizienz: