

# 8111 - Wohnungsetage plus Werkstatt-Garagengebäude plus Baugrund in Gratwein-Straßengel



3D Plan

**Objektnummer: O2100162707**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Gratwein-Straßengel
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	119,14 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	119,14 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	324.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

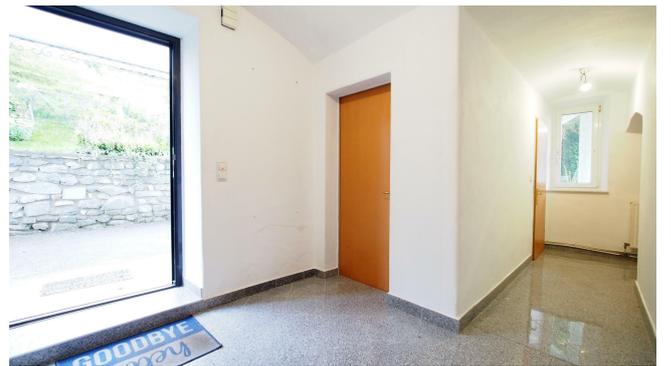


**Mag. Clemens Fürst**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz











## Objektbeschreibung

### **Große Etagen-Wohnung über die gesamte Etage eines Altbauhauses in Gratwein-Straßengel plus Werkstatt - Garagengebäude - auf einem angrenzenden Baugrund**

Die Wohnung ist 2011 renoviert worden und liegt im begehrten Ortsteil Hundsdorf.

Die Etage besteht aus einem großzügigen Vorraum mit Speis,

4 Zimmer plus beheiztem Wintergarten,

einem großen Bad mit Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss,

einer großen, modernen Küche,

einem extra WC.

Dazu gehören auch eine Außenterrasse, ein Lagerraum, ein Keller als Allgemeinfläche und ein Doppelcarport.

Die modernen Kunststofffenster sind in den Schlafzimmern mit Außenbalken versehen.

Die Wohnung verfügt über Zentralheizung mit Scheitholz-Kessel im Nebengebäude, andere Beheizungsvarianten sind möglich.

Das anliegende Baugrundstück mit einer großen Werkstatt bzw. Garage ist über die Hofeinfahrt zugänglich und auch wohnmobilitauglich.

**+ Große Etagenwohnung mit 119,14m<sup>2</sup> Nutzfläche**

**+ schöne Rundbögen**

**+ 4 Zimmer**

**+ integrierter Wintergarten**

**+ moderne Küche inkl. E-Geräte**

**+ 10,56m<sup>2</sup> Bad mit Dusche und Wanne**

**+ extra WC**

**+ Außenterrasse mit Lagerraum**

**+ Keller**

**+ Doppelcarport**

**+ 75m<sup>2</sup> Werkstatt und Lagergebäude**

**+ 918m<sup>2</sup> Baugrund mit WA 0,2-0,4**