

**Top Investment: Einmalige Gelegenheit in Straßengel -  
Haus mit Wohnrecht in Traumlage**



Pool

**Objektnummer: 1665\_7483**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Straßengel
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 335,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,15
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



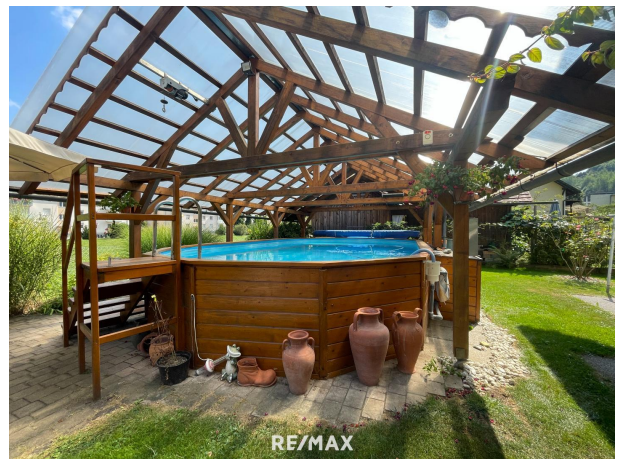
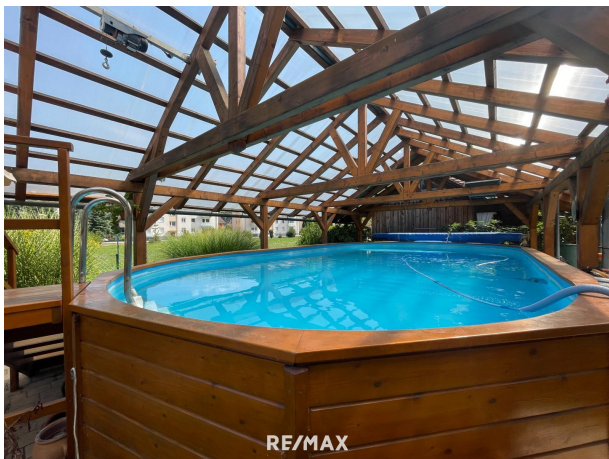
**Ing. Alois Marchel**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

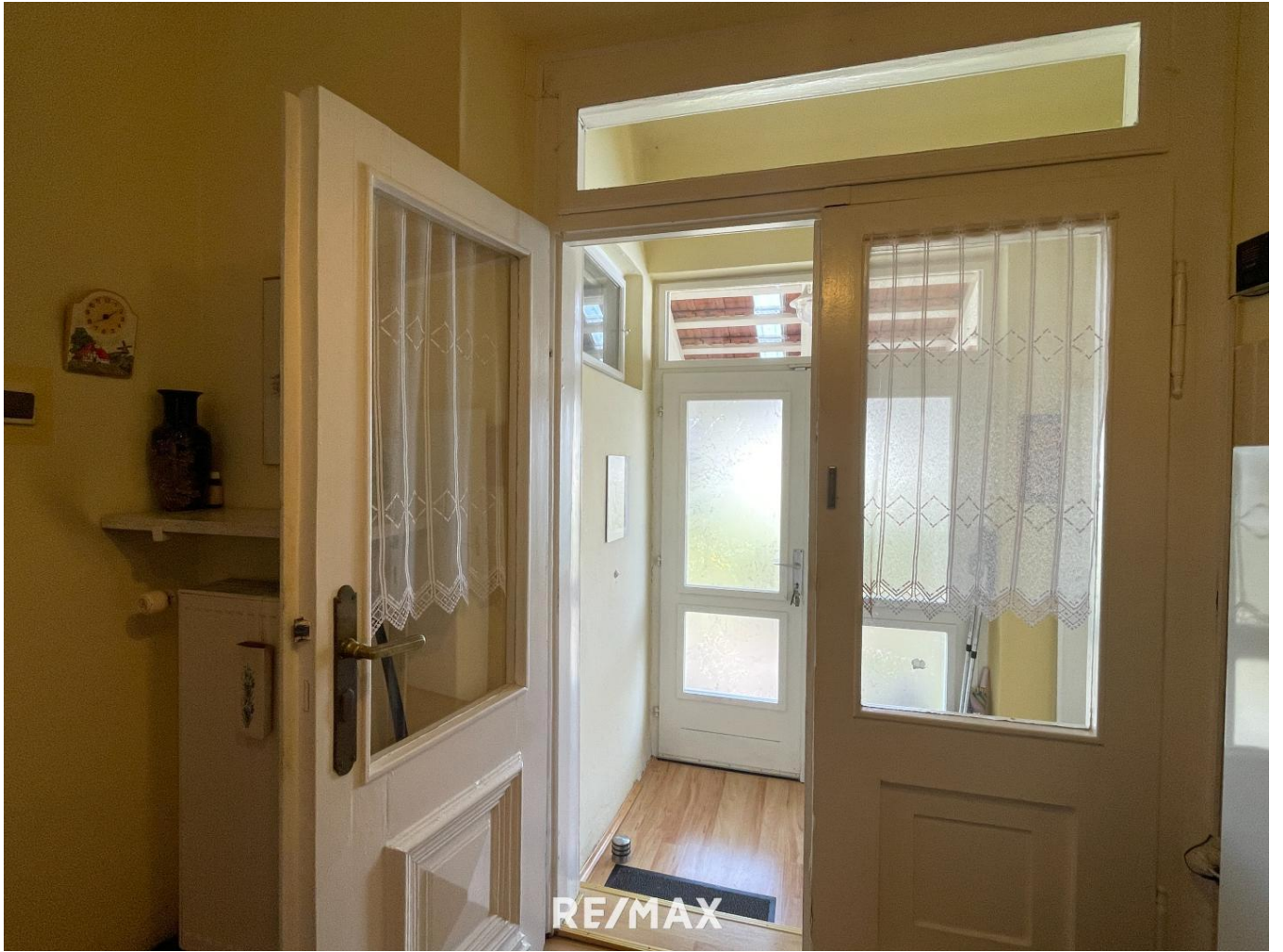














RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Top-Gelegenheit in Gratwein-Straßengel: Charmantes Haus mit Wohnrecht und fantastischer Aussicht** Zum Verkauf steht ein charmantes Haus in Gratwein-Straßengel, in erstklassiger Lage mit Blick auf die beeindruckende Kirche Straßengel. **Der Verkauf erfolgt mit einem lebenslangen Wohnrecht für den derzeitigen Eigentümer. Aufgrund dieses Wohnrechtes wurde der tatsächliche Sachwert der Liegenschaft um € 150.000,-- reduziert, was dem Wert einer Miete für das lebenslange Wohnrecht entspricht. Der endgültige Kaufpreis beträgt daher € 330.000,--.**

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Gratwein-Straßengel ist eine idyllische Gemeinde nahe Graz, die ruhiges, naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur verbindet. Der Ort bietet ländlichen Charme und gleichzeitig die Nähe zur Stadt, was ihn zu einem begehrten Wohnort macht. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.162 m<sup>2</sup> und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,5 ausgewiesen. Das Objekt wurde um 1900 erbaut, jedoch kontinuierlich saniert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Im Jahr 2010 wurden umfassende Renovierungen durchgeführt, darunter eine neue Dacheindeckung, moderne Fenster und Türen, Vollwärmeschutz sowie neue Böden. Das Haus bietet ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss und ist außerdem gänzlich unterkellert. Während ein Zimmer im Dachgeschoss bereits ausgebaut ist, bietet der restliche Dachboden Potenzial für weiteren Ausbau. Eine Sauna rundet das Angebot ab. Vorteile: - Top Investment: Attraktive Lage mit stabilem Wertsteigerungspotenzial. - Flexible Nutzung: Potenzial für individuellen Ausbau im Dachgeschoss. - Energieeffizienz: Moderne Sanierungen, inklusive Vollwärmeschutz. - Ruhige Lage: Genießen Sie die Ruhe und den Ausblick in einer begehrten Wohngegend. Eine seltene Gelegenheit, in eine Immobilie mit vielen Vorzügen und ausgezeichnetem Standort zu investieren. *Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. **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:

Heiz 335.

wär 42 k

meb Wh/(

edar m<sup>2</sup>a)

f:

Klas G

se H

eizw

ärm

ebe

darf:  
Fakt 3.15  
or G  
esa  
mte  
nerg  
ieeffi  
zien  
z:  
Klas G  
se F  
akto  
r Ge  
samt  
ener  
gieef  
fizie  
nz: