

Erweiterbares Mehrfamilienhaus: Wohnen, Arbeiten & Leben unter einem Dach



Aussicht

Objektnummer: 1606_16177

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8130 Frohnleiten
Baujahr:	ca. 1957
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,32 m ²
Nutzfläche:	303,40 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Stellplätze:	6
Keller:	83,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 227,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Elke Raich

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





RE/MAX









Objektbeschreibung

In der wohl begehrtesten Wohngegend in Frohnleiten steht dieses Haus mit wunderbarer Aussichtslage auf die umliegende Berglandschaft bis hin zur Burg Rabenstein. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Die Lage des Hauses ist ein absolutes Highlight: Oberhalb der wunderschönen Stadtgemeinde Frohnleiten und des Klinikums Theresienhof gelegen, befindet sich die Immobilie in einer ruhigen Siedlungslage. Die Nähe zu Graz – nur rund 28 km entfernt – sowie die gute Anbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr machen das Objekt auch für Pendler attraktiv. In unmittelbarer Umgebung findet man alles, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen und vieles mehr. Ursprünglich Ende der 1950er Jahre errichtet und 1972 erweitert, ist dieses Ziegelmassivhaus ideal für ein oder zwei Familien, die ihre Wohnträume auf 2 Ebenen mit derzeit 220,32 m² realisieren wollen. Im Keller ist noch genügend Platz für handwerkliche Tätigkeiten - beruflich oder auch privat. Das ausbaufähige Dachgeschoß kann weitere Wohn- bzw. Nutzungsmöglichkeiten schaffen. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.471 m², die sowohl ebene Flächen aufweist wie auch zum Teil starke Hanglage, ist dieses Anwesen ideal für Naturliebhaber, die Wert auf Privatsphäre und Raum zur individuellen und nachhaltigen Gestaltung legen. Da die Bebauungsdichte (WR 0,2 - 0,4) noch nicht ausgenutzt ist, könnte man sogar bei dieser jetzt schon so großzügigen Immobilie noch weiteren Wohnraum - in Summe ca. 430 Quadratmeter - schaffen. Die Wohnebenen gestalten sich wie folgt:

Erdgeschoß: • Schlafzimmer mit ca. 14,6 m² • Kinderzimmer mit ca. 17,0 m² • Küche mit ca. 18,0 m² • Wohnzimmer mit ca. 26,2 m² • Esszimmer mit ca. 20,5 m² • Bad mit ca. 4 m² • WC mit ca. 2,4 m² • Flur mit ca. 8,9 m² • Windfang mit ca. 5,2 m²

Obergeschoß: • Zimmer 1/Kinderzimmer mit ca. 14,0 m² • Zimmer 2/Schlafzimmer mit ca. 14,8 m² • Küche mit ca. 14,6 m² • Zimmer 3/Wohn-/Esszimmer mit ca. 26,5 m² • Zimmer 4 mit ca. 20,5 m² • Bad mit ca. 4,0 m² • WC mit ca. 1,9 m² • Flur mit ca. 6,9 m²

Das Haus verfügt über drei Balkone, einer im Erdgeschoß mit ca. 7,2 m² und zwei im Obergeschoß mit ca. 4,4 m² und 6,6 m². Der Keller ist barrierefrei (ebenerdiger Zugang) und mit ca. 83,1 m² bietet er nicht nur viel Stauraum, sondern kann vielseitig genutzt werden: So z.B. auch fürs Homeoffice oder als Werkstatt. Eine kleine Gartenhütte ist ebenso vorhanden. Auch für den eigenen Fuhrpark ist genügend Platz: Im Keller gibt es zwei kleine Garagen, einen Carport-Abstellplatz und weitere Autos haben direkt vor dem Haus Platz. Ein elektrisches Gartentor erleichtert die Zufahrt. Die schöne, ebene Wiesenfläche, der Baumbestand bzw. die Sträucher erfreuen nicht nur Naturliebhaber. Der Hang eignet sich hervorragend für Garten-/Hochbeete. Nicht nur das eigene Grundstück bietet unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, sondern auch das Angebot in Frohnleiten und naher Umgebung ist vielfältig: Von Wander- und Klettermöglichkeiten in den umliegenden Bergen über Wasserspaß im Sport- und Freizeitpark oder den umliegenden Seen, der Murradweg R2 und der nahegelegene Golfclub Murhof bis hin zu einer lebendigen Kulturszene und vieles mehr. Weitere Informationen erhalten Sie im Lage-Exposé. Beheizt wird das Haus zentral mit Ferngas. Ein Anschluss für Fernwärme ist grundsätzlich vorhanden. Die Übergabe des Hauses erfolgt möbliert bzw. nach Absprache. 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: 227.9 kWh/(m²a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.93

effizienz:

Klasse Faktor Gesa E

mtenergieeffizienz:

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