

# SCHÖNES WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE IN THAL BEI GRAZ MIT GROSSEM WALDANTEIL



20240116\_142401

**Objektnummer: 125173**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8052 Graz, 15. Bez.: Wetzelsdorf / Thal-Eben
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 225,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	5,01
<b>Kaufpreis:</b>	268.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Klaus Deutsch

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Sternäckerweg 20a  
8041 Graz

H +43 664 6000 8146

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**IMMO**  
CONTRACT

Partner der  
**VOLKSBANK**

Beratung  
Bewertung  
Vermittlung  
Investments

©iStock



**IMMO** Partner der  
CONTRACT **VOLKSBANK**

WIR  
VERMITTELN  
IHRE  
IMMOBILIE

©iStock

## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus wurde ursprünglich in den 60er Jahren errichtet und wurde im Jahre 1970 erweitert. Fenster vor ca. 20 Jahren erneuert . Außenfassade mit Vollwärmeschutz versehen. Über einen Vorraum gelangt man einerseits zum WC mit Fenster als auch direkt in das Wohn-Esszimmer mit anschließender voll möblierter Küche. Vom Wohnzimmer kommt man in das Schlafzimmer und auch in das Badezimmer mit einer neuen "Walk in Dusche" und einem Fenster. Innenausbau ist in einem gepflegten Zustand. Wohn-und Schlafzimmer sind mit Parketten ausgestattet. Beheizung erfolgt über einen im Wohnraum situierten schönen Kachelofen sowie über Elektroheizkörper. Der Keller ist sowohl über die Garage als auch an der Ostseite von außen aufgeschlossen. Im natürlich belichteten Teil des Kellergeschoßes befindet sich eine kleine Wohneinheit mit Vorraum, Zimmer sowie Bad mit Dusche und WC. Im südlichen teil des Hauses steht ein teilunterkellertes Nebengebäude in massiver Bauweise im Ausmaß von ca. 4,5 x 5,2 m. Der Keller dieses Nebengebäudes dient als Gerätelager, im Erdgeschoß wurde ein sogenanntes "Auszugstüberl" ausgebaut. Das Grundstück ist unregelmäßig konfiguriert und weist eine sehr steile Hanglage in Richtung Osten auf. Der unterste östliche Teil wurde mit Terrassierungen geebnet und bepflanzt, die westlich angrenzenden Flächen sind Waldflächen . Die steile Hauszufahrt ist asphaltiert. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Leitungsnetz für Strom, Kanal Wasser und Telekom angeschlossen. Für Fragen bzw. Besichtigungswünsche stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!