

## **Großzügiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten in sonniger Toplage / Ortsteil Judendorf-Straßengel**



Hausansicht Süd

**Objektnummer: 1665\_7555**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8111 Gratwein-Straßengel
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	184,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,71
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Kupfer**

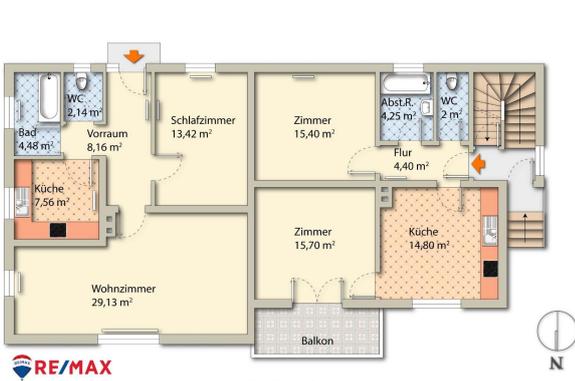
RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz





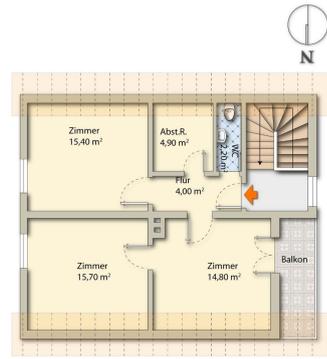






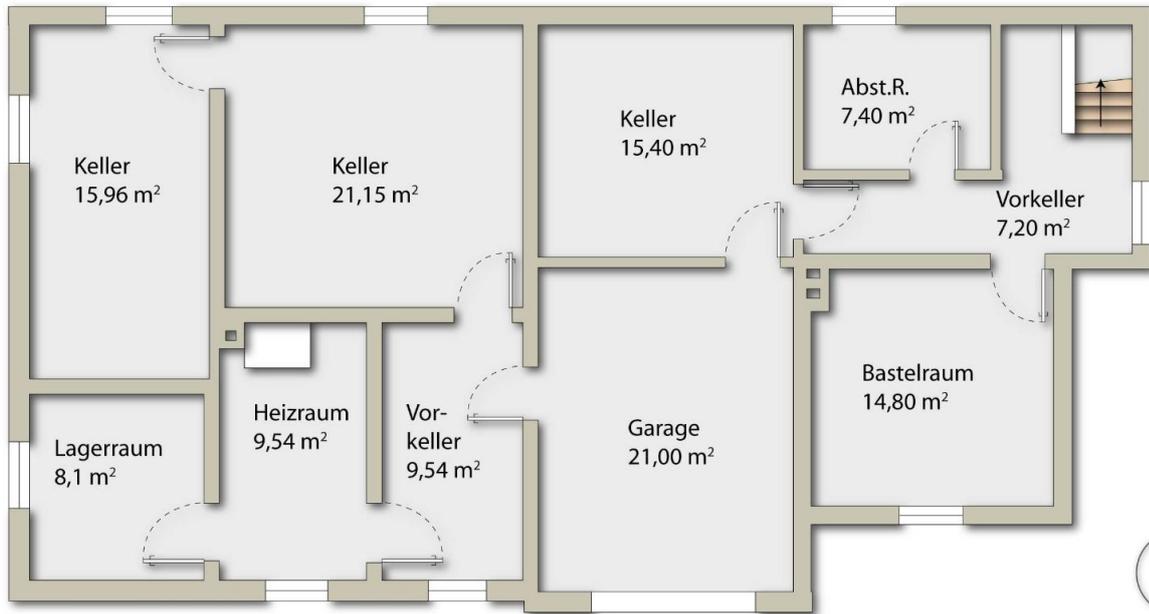
RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX

RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in einem sehr beliebten und ruhigen Wohngebiet in der Gemeinde Gratwein-Straßengel im Ortsteil Judendorf. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten. Das ursprüngliche Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1967 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Im Jahre 1987 wurde das Haus durch einen Zubau mit einer Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> erweitert. Das gesamte Gebäude besteht somit aus zwei getrennt begehbaren Wohneinheiten, ist voll unterkellert und in Ziegelmassivbauweise errichtet. Eine Verbindung der Wohnungen lässt sich problemlos realisieren. Es bietet viel Potenzial für Renovierungsarbeiten und Modernisierungen. Eine Sanierung ist erforderlich, um das volle Potenzial dieser Immobilie auszuschöpfen. Das Grundstück weist eine ebene und sehr sonnige Lage auf. Es verfügt über eine Größe von ca. 802 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für mögliche Erweiterungen oder Anpassungen nach den individuellen Vorstellungen des neuen Besitzers. Das Grundstück liegt in einem Baulandgebiet, was zusätzliche Möglichkeiten für Investitionen und Entwicklungen eröffnet. Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg, Sackgasse. **Infrastruktur:** Alle Einrichtungen des täglichen Lebens (Lebensmittel, Schule, Kindergarten, Ärzte, Apotheke, Gastronomie) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage im Wohngebiet ist sehr attraktiv, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur. Genauere Daten entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageexposé. **Raumaufteilung Wohnhaus:** Hochparterre: - Eingang (Stiege südseitig) - Windfang - Treppenaufgang Obergeschoss - Vorraum - Küche - Wohnzimmer - Zimmer - Badezimmer - WC - Balkon - Obergeschoss: - Vorraum - 3 Schlafzimmer - Bad mit WC - Balkon **Raumaufteilung Zubau:** Hochparterre: - Eingang (Stiege nordseitig) - Vorraum - Küche - Wohnzimmer - Zimmer - Badezimmer - WC **Vorzüge:** - Ganztagssonne - ruhige Lage im Wohngebiet - herrlicher Garten - Privatweg/Sackgasse - gute Infrastruktur - u.v.m. *Für weitere Fragen 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:

Heizwärmebedarft 274.0  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf G  
Faktor Gesamte Energieeffizienz 3.71  
Klasse Faktor Energieeffizienz G F