

## Kleines Haus mit großem Grundstück in ruhiger, zentraler Lage in Hart bei Graz

An aerial photograph of a white house with a red tiled roof, situated on a large green lawn. A man in a dark suit is standing on the right side of the image, holding a small white dog. The house has a chimney and a small window on the roof. The surrounding area includes a driveway, a garden path, and some trees.

**VERKAUFT**

Haben Sie Interesse an einer professionellen Immobilienvermittlung?  
Mag. Georg Herzog | 0664 15 33 267 | [herzog@remax-classic.at](mailto:herzog@remax-classic.at)

**RE/MAX**

Verkauft

**Objektnummer: 1665\_7560**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8075 Hart bei Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1962
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 239,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,59
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Herzog**

## Objektbeschreibung

RE/MAX Classic in Graz

Grabenstraße 178

8010 Graz

Diese Liegenschaft befindet sich in sonniger Lage unweit des Ortszentrums von Hart bei Graz.

T +43 316 296 000 267

H +43 664 15 33 267

[Hier geht's zum Objektfilm](https://www.remax.at/objekt/1192960005)

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 1.688 m<sup>2</sup> und überzeugt unter anderem durch seinen liebevoll angelegten Garten. Die Umgebung verspricht nicht nur Ruhe, sondern auch Sonnenschein und eine natürliche, grüne Umgebung. Das gepflegte Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 107 m<sup>2</sup>, wurde im ca. Jahr 1962 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Kellergeschoss. Das in Ziegelmassivbauweise errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten und teilweise renoviert. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung. Die Dacheindeckung wurde 2014 erneuert, die Fenster im Dachgeschoß wurden ebenso 2014 ausgetauscht. Zudem wurden teilweise die Böden saniert. Ortswasser und Kanalanschluss sowie ein Hausbrunnen sind vorhanden. Glasfaserinternet ist an der Grundstücksgrenze. Raumaufteilung EG: Windfang, Vorraum, Bad, WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Eckbank, AR, Terrasse Raumaufteilung OG: Vorraum, 2 Schlafzimmer, AR, Terrasse Der Keller und das Nebengebäude bieten die Möglichkeit für einen Hobby-Bastler als Werkstätte genutzt zu werden. Infrastruktur: In Hart bei Graz, befindet sich eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, diverse schulische Einrichtungen, Kindergarten, Sportvereine, Eishalle uvm. Trotz der ruhigen Wohnlage liegt die Immobilie sehr zentral. Es besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung (fußläufig ist die S-Bahn-Station in 2 Minuten zu erreichen). Das Grundstück ist rechteckig und verfügt über 2 Zufahrten. Die Bebauungsdichte ist WA 0,3-0,4. Im Kaufpreis inkludiert ist ein Weganteil der Zufahrtsstraße. Aufgrund der Größe, der Situierung des bestehenden Hauses am Grundstück und der gegebenen Flächenwidmung ist eine Teilung des Grundstückes, und der Bau eines weiteren Wohnhauses bzw. eines Zubaus (nach Absprache mit Baubehörde der Gemeinde Hart bei Graz) möglich. Das wunderschöne Gebiet rund um Hart bei Graz hat für Naturliebhaber einiges zu bieten. Ob Radfahren, Wandern, Joggen, gemütliche Spaziergänge oder andere Freizeitaktivitäten - hier können Sie sich von der Natur verzaubern lassen. *Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung!* 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. **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:

Heizwärme 239.8

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei F

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.59

amtenergie

effizienz:

Klasse E

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: