

**Preis-Leistungs-Hit! Großzügiges Eigenheim mit riesigem Potenzial auf traumhaftem Grundstück**



Ilwof-1

**Objektnummer: O2100163357**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ilwofgasse 24
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8052 Graz
Baujahr:	1967
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	140,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
Stellplätze:	1
Keller:	30,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 230,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	22,92 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner











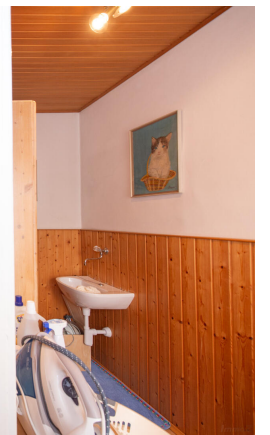


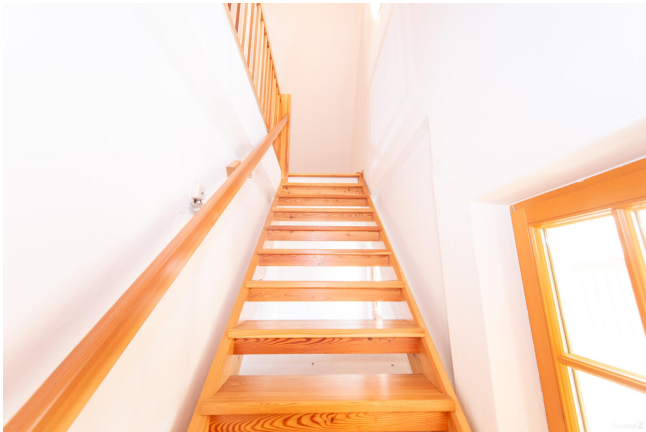


























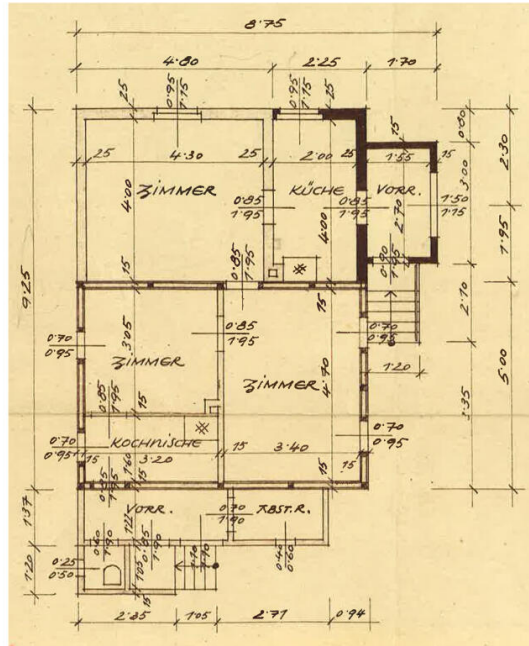




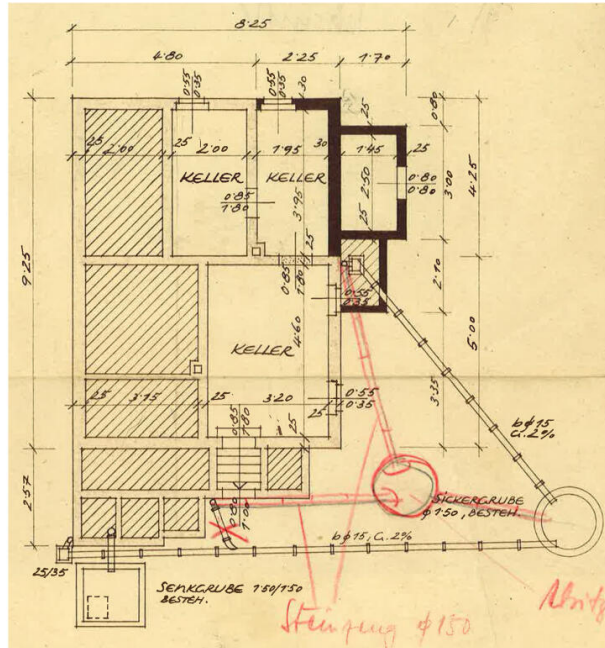




# Grundriss - Erdgeschoss (1958)

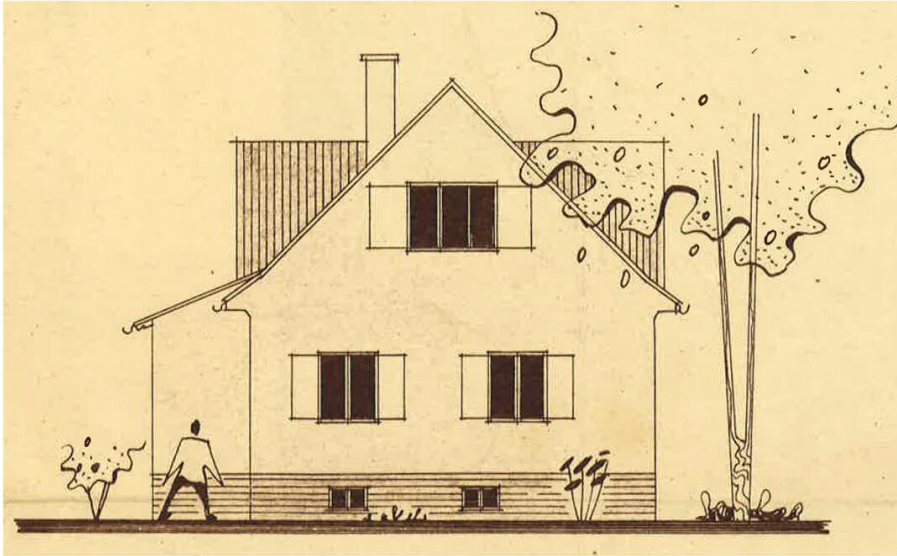


# Grundriss - Keller (1958)

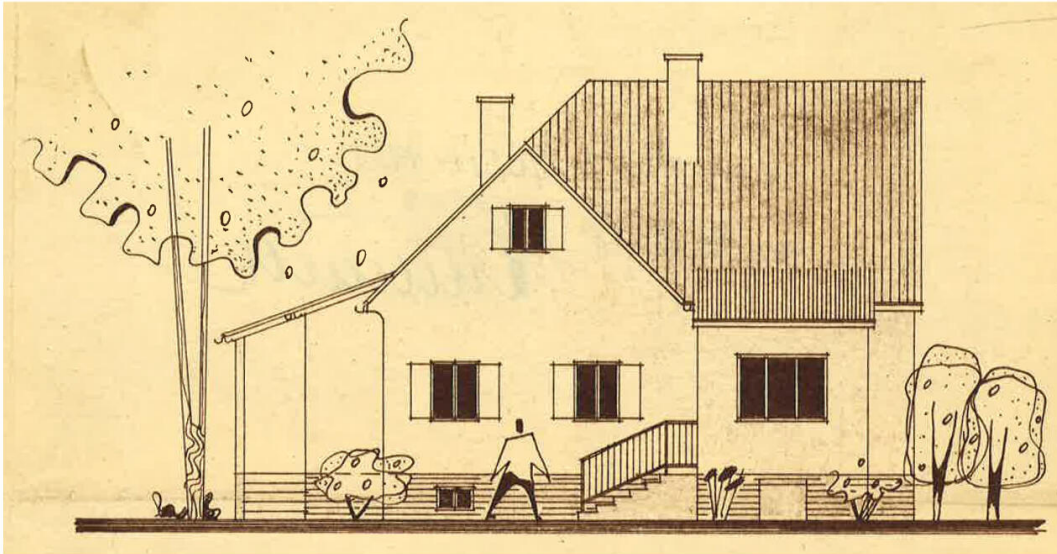




Ostansicht (1958)



Südansicht (1958)



## Objektbeschreibung

**Hier sind bis zu 510 m<sup>2</sup> Gesamterweiterungspotential möglich!**

Mit der Flächenwidmung **WA 0,3–0,6** können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen – von großzügigem Familienwohnen bis hin zu individueller Nutzung.

**Objekttyp:** Einfamilienhaus

**Grundstücksfläche:** 851 m<sup>2</sup>

**Gesamtnutzfläche:** rund 140 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** rund 96 m<sup>2</sup>

**Gartenfläche:** 721 m<sup>2</sup>

**Highlights, die überzeugen:**

- **Enormes Ausbaupotenzial:** Bis zu **510 m<sup>2</sup> Nutzfläche** möglich – perfekt für Erweiterung oder Neubauprojekte.
- **Massive Bauweise:** Errichtet aus hochwertigem Ziegel, für Stabilität und ein angenehmes Wohnklima.
- **Lichtdurchflutete Räume:** Dank der optimalen Süd-Ausrichtung genießen Sie ganztägig Sonne.
- **Komfortable Fernwärme-Heizung:** Effiziente, umweltfreundliche Wärmeversorgung für ein behagliches Zuhause.
- **Sofort einziehen:** Das Haus wird **vollmöbliert** wie auf den Fotos verkauft.
- **Absolute Ruhe:** Die Lage ist ideal für Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf Privatsphäre legen.

Dieses **gepflegte Einfamilienhaus**, ursprünglich 1967 erbaut und 2003 erweitert, begeistert mit seiner Vielseitigkeit und seinem großen Gartenparadies. Auf **851 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** können Sie Ihren Wohn- und Gartentraum verwirklichen. Die **721 m<sup>2</sup> große Gartenfläche** lädt zu vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten ein – vom gemütlichen Grillabend bis zur kreativen Gartengestaltung.

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoss:**

- Großzügiger Vorraum, der einladend gestaltet werden kann
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Küche mit gemütlichem Essbereich
- Großes, helles Wohnzimmer für gemeinsame Stunden
- Ruhiges Schlafzimmer für erholsame Nächte
- Zusätzlicher Raum, individuell nutzbar

- Praktisches Durchgangszimmer
- Abstellraum für Ordnung und Stauraum
- Separater zweiter Eingang – ideal für flexible Nutzungen

### **Obergeschoss:**

- Vorraum
- Dachboden mit ca. **40 m<sup>2</sup> Ausbaupotenzial**

### **Kellergeschoss:**

- Heizraum
- Zwei weitere Räume – nutzbar als Hobby- oder Lagerräume

### **Nebengebäude:**

Ein separates Nebengebäude mit zwei Räumen bietet Platz für eine Werkstatt, Büro oder zusätzliche Lagermöglichkeiten.

### **Garage und Parkplätze:**

Eine Garage für ein Fahrzeug sowie zusätzliche Stellplätze vor dem Haus stehen zur Verfügung.

### **Lage, die begeistert:**

Die Immobilie befindet sich in einer **sehr ruhigen Wohngegend**, umgeben von Grünflächen und charmanten Einfamilienhäusern. Der großzügige Garten bietet Raum für Freizeitaktivitäten, Entspannung und Familienfeste. Die ruhige Atmosphäre macht das Haus zur idealen Wahl für Familien oder Ruhesuchende, die Wert auf Erholung und Lebensqualität legen.

### **Machen Sie Ihren Traum wahr!**

Dieses charmante Eigenheim verbindet eine attraktive Lage, großes Potenzial und ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis. **Kontaktieren Sie uns noch heute**, um eine Besichtigung zu vereinbaren und sich persönlich von den Möglichkeiten inspirieren zu lassen!

### **Kosteninformation:**

Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher € 231,- inkl. 20% MwSt.) und Stromkosten (bisher € 52,- inkl. 20% MwSt.). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### **Weitere Informationen**

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.