



#0005003093

**...MIT DEN BESTEN AUSSICHTEN IN WENISBUCH... - LAGE GUT -
ALLES GUT!**

8044 Graz



Kaufpreis: 590.000,00 €
Wohnfläche: 112,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Michael Pontasch-Hörzer
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
michael.pontasch-hoerzer@rlbstmk.at
+43 664 534 54 95
+43 316 8036 - 2599





BESCHREIBUNG

LAGE GUT- ALLES GUT - MIT DEN BESTEN AUSSICHTEN...

In Wenisbuch, noch gut erreichbar am Stadtrand gelegen, finden Sie Ihre zukünftige Immobilie und verwirklichen Ihren „Wohntraum“ in allerbesten Grünruhelage. In dieser speziellen Lage werden Sie keine vergleichbaren, bebaubaren bzw. als Bauland gewidmeten Parzellen finden!!!

Wenn Sie einen Immobilienmakler nach den drei wichtigsten Kriterien bezüglich des Ankaufs einer Liegenschaft befragen, wird er Ihnen richtigerweise folgende Antwort geben:

Lage, Lage, Lage !

Wir sind davon überzeugt, Ihnen zum gegenwärtigen Zeitpunkt die einzige Liegenschaft mit dieser Wohnqualität und Aussicht in Mariatrost / Wenisbuch anbieten zu können. Die Stadt erlaubt in diesem Gebiet keine Widmungsänderungen vom Freiland zum Bauland.

Nur wenige Minuten vom hektischen Treiben der Mariatrosterstraße entfernt, von viel Ruhe und Grün verwöhnt und gleichzeitig in typischer Einfamilienhausumgebung gelegen, präsentiert sich dieses attraktive Baugrundstück mit einem Einfamilienhaus im Altbestand.

HINWEIS: Die Parzellen befinden sich im FREILAND.

Es ist von einer sogenannten Punktwidmung im Freiland auszugehen. Im Rahmen dieser Widmung beziehungsweise bei einer Punktwidmung ist es möglich, die bestehende Bebauung an diesem Standort zu vergrößern, maximal zu verdoppeln. Im Vorfeld eines allfälligen Ankaufes wird dem Interessenten dringend angeraten, diesbezüglich bei der Baubehörde vorstellig zu werden und die rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich einer weiteren Bebauung mit dieser abzuklären.

Durch seine sehr gefragte Lage, die ausgewogene Form und die bauattraktive Topographie werden all jene, die zukünftig höchsten Wohnkomfort und perfekte Lebensqualität, kombiniert mit allen Vorteilen einer nahen Stadtlage zu schätzen wissen, höchst zufrieden gestellt werden können.

Das 1954 errichtete und 1972 durch einen Zubau erweiterte Einfamilienhaus weist ein Fläche von ca. 112 Quadratmetern auf, ist unterkellert und hat eine im Haus integrierte Garage mit einer Fläche von ca. 21 Quadratmetern Nutzfläche.

**Maklerservice & Bewertung**

Im Erdgeschoß bilden zwei Zimmer (Wohn und Esszimmer mit jeweils 11 Quadratmetern) und eine nahezu gleich große Küche das Raumprogramm, im Grundriss finden sie auf dieser Ebene noch ein Bad und WC sowie einen Abstellraum!

Im Obergeschoß weist der Grundriss zwei sehr großzügige Schlafzimmer mit rund 21 und 20 Quadratmetern sowie ein kleineres Kinderzimmer mit rund 11 Quadratmetern auf.

Die Heizungsanlage wurde 1998 erneuert, der Öltank weist eine Größe von ca. 2.000 l auf.

Das Haus weist mit seinem jetzigen Bestand aber einen renovierungs- bzw.

sanierungsbedürftigen Zustand auf, durch die derzeitige großzügige Förderungssituation bei Sanierungsdarlehen stellt sich dieses Unterfangen aber zum heutigen Tage als äußerst attraktive und sinnvolle Maßnahme dar!

Vereinbaren Sie heute noch einen unverbindlichen Termin für eine Besichtigung!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum
Baujahr	1953/1954
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 112 m ²
Gesamtfläche	112,00 m ²
Grundfläche	1.882,00 m ²
Kellerfläche	ca. 35 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	07.03.2023
Gültig bis	06.03.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	343,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	4,14
fGEE Klasse	 G

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Balkone	1

MERKMALE

Zustand	Renovierungsbedürftig	Gebiet	Am Stadtrand
Ausblick	Aussichtslage		

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	590.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	590.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1%
--------------------	----

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[EG](#)

[OG](#)

