



#0005003123

## Ein Haus zum Verlieben... - Historische, sanierte Villa in Grünruhelage in ORF Park - Nähe

8042 Graz



Kaufpreis: 800.000,00 €

Wohnfläche: 99,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

WEM WOHNEN IN EXQUISITER LAGE immer schon ein Anliegen gewesen ist, wird an dieser Adresse vielleicht fündig !!!

100 Quadratmeter Wohnfläche in allerbesten St. Peter Grünruhelage, auf Grund der Dichte wäre sogar eine Teilung der großzügigen Parzelle möglich...

Ein PLATZ zum Verlieben- Kleine Villa für den Connoisseur!

In äußerst attraktiver Lage im beliebten Grazer Stadtviertel St. Peter befindet sich diese sanierte Villa aus den dreißiger Jahren (ehemals Gartenstadt Sankt Peter) in einem besonders ruhigen Umfeld.

In überaus begehrtter Wohnlage gelegen überzeugt dieses Wohnhaus durch den äußerst gepflegten Zustand innen wie außen; ein pragmatisches Platzangebot mit Vollkeller und eventuell noch ausbaubarem Dachgeschoß – in absoluter Grünruhelage, aber mit bester Infrastruktur!

Bereits beim Betreten des Vorgartens wird das Gefühl des vertrauten Heimkommens vermittelt. Der Baustil entspricht einer zeitlos pragmatischen Architektur der dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts, wobei die Innengestaltung durchaus modernen Wohnansprüchen nach etwa offenen, großzügigen Wohn / Ess- Küchenbereichen gerecht wird. Offene und helle Wohnräume, familientauglich in der Grundrissgestaltung, die Materialien der Innenausstattung im Erdgeschoß versprechen langfristigen Wohngenuss. Zumindest aus unserer Sicht ist von keinem dringendem Sanierungsbedarf auszugehen.

Im Erdgeschoss bietet der Grundriss ein Wohnzimmer mit rund 21 Quadratmetern, ein Esszimmer mit ca. 12 Quadratmetern, eine halboffene neuwertige Küche mit Speis; ein WC und einen Vorraum. Im Obergeschoß wurde ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>) ein Arbeits- oder Kinder/Gästezimmer (12 m<sup>2</sup>); sowie ein Bad verbaut. Der Keller weist eine altbautypische geringere Bauhöhe auf. Die Gesamtfläche von Erd- und Obergeschoß beträgt in Summe circa 99 Quadratmeter.

Im Jahre 1937 erbaut, wurden schon damals Aspekte höchster Alltagstauglichkeit und neuerdings auch Elemente gewisser Autarkie von der Eigentümerin (PV - Balkonkraftwerk) umgesetzt.

Den Wohnbereichen vorgelagert befinden sich - vor allem süd- und westlich davon - schöne und sehr privat gelegene Grünflächen, welche Garten affinen Städtern sicherlich die oder andere schöne Stunden im Freien beschermen wird.

**Maklerservice & Bewertung**

Uneingeschränkten Gartenfreuden steht also nichts im Wege, ob der Größe des Grundstückes ließe sich ein Pool jederzeit leicht realisieren.

Alle Bedürfnisse für den Einkauf und den Bedarf des täglichen Lebens lassen sich (auch) fußläufig bewerkstelligen.

**Baustil und Planung:**

- Errichtungsjahr / Bezug ca. 1937; laufend saniert und instandgehalten; Bereits von der Familie der Eigentümerin in den sechziger Jahren des vorigen Jahrhunderts erworben und grundsaniert; Zuletzt Fenstersanierung im Jahre 2018; ZH/Kesselerneuerung ca. 2015.

- zeitlos funktionaler Baustil

- offene und helle Innenraumgestaltung im Wohnzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> WFl.;

- Kachelofen im Schlafzimmer (muss auf Funktionstüchtigkeit erst überprüft werden)

- auch familientaugliche Grundrissgestaltung, (Anmerk. für 3-köpfige Familie, siehe Grundriss)

- zweigeschossige Massivbauweise, eventuell Dachboden noch zusätzlich ausbaubar

- Vollkeller mit diversen Arbeits- und Hobbyräumen, teilweise mit Tageslicht ausgestattet

- real geteilte Liegenschaft mit eigener Einlagezahl, kein Wohnungseigentum

**Haustechnik und Ausstattung:**

- 25 cm Ziegel- bzw. massive Bauweise

- Ölheizung (Brennwerttherme mit WW-Aufbereitung; BJ. 2015); Tank mit ca. 3.000l

- Fenstersanierung des historischen Bestandes aus 2018 inklusive Abdichtung/Tausch der Dichtungen



- Kachelofen im Schlafzimmer (muss auf Funktionstüchtigkeit erst überprüft werden)
- 4 Zimmer plus ca. 54 m<sup>2</sup> Keller
- Ein Badezimmer; 2 WC's
- grundsätzlich kein Sanierungsbedarf bei Oberflächen, Küche, Bad, etc. vorhanden; Verbesserungsbedarf allenfalls bei den Oberflächen Sanitär etc.
- Raumhöhe ca. 2,80 m
- eine Garage wurde zusätzlich ca. im Jahre 1970 an der Grundstücksgrenze errichtet

Grundstück:

923 Quadratmeter Grundstücksfläche laut Grundbuch

- Die Bebauungsdichte beträgt 0,6; (WA 0,3-0.6; Wohnen Allgemein).
- Absolute private Grünruhelage!
- „Salettl“ und Gartenhütte vorhanden
- nach und in Rücksprache mit der Baubehörde eventuell teilbar

BESONDERES:

Nützen SIE die Gunst der Stunde: Das Wohnraum Paket der Bundesregierung privilegiert die Anschaffung von Immobilien zur Deckung eines eigenen Wohnbedarfes ab dem 01. April 2024 insofern, als es zur Erleichterung und / oder dem gänzlichen Wegfall von Gebühren nach Gerichtsgebührengesetz (GGG) kommen kann. Konkret betrifft das eventuell die Eintragungsgebühr für das Grundbuch und die Gebühr bei der Eintragung von Pfandrechten im Grundbuch!

DISCLAIMER:

Dieser Hinweis ersetzt keine Beratung bei einem Notar oder Rechtsanwalt bzw.



**Maklerservice & Bewertung**

Steuerberater ihres Vertrauens; Raiffeisen Immobilien Steiermark übernimmt diesbezüglich keine Haftung für den tatsächlichen Wegfall dieser Gebühren, der Entfall dieser ist im Einzelfall genau zu prüfen und hängt insbesondere von der Höhe des transaktionierten Kaufpreises ab.

Ich freue mich auf Ihren Anruf und einen unverbindlichen Besichtigungstermin!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1937/1938
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Grundfläche	923,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	21.03.2024
Gültig bis	20.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	112,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,66
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
--------------------	---



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	800.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	70,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Sonstige Kosten	30,00 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	450,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	550,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	800.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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

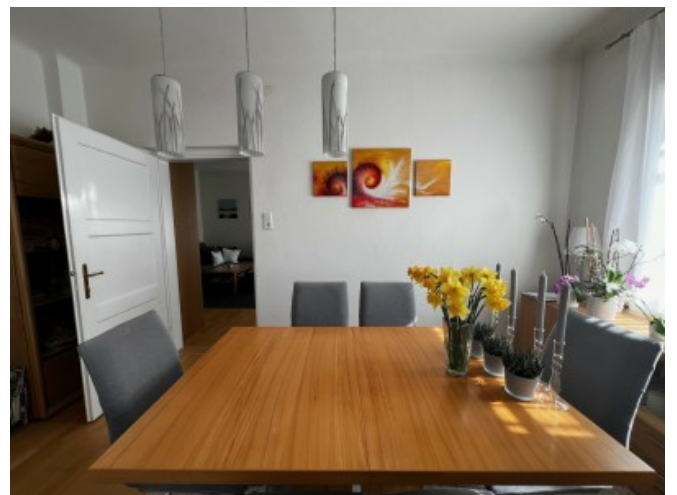




GALERIE

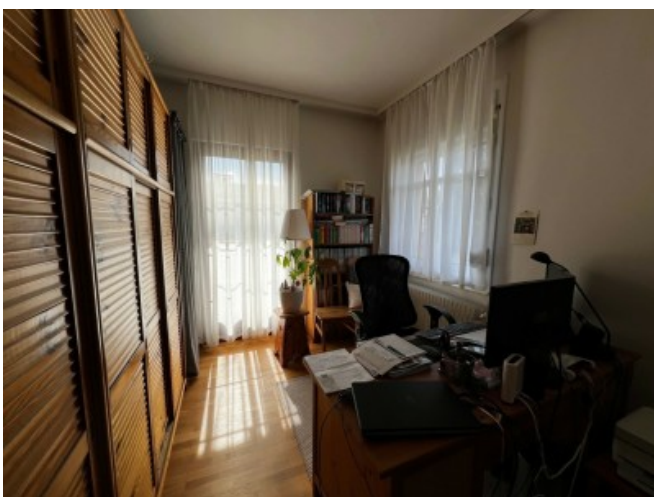
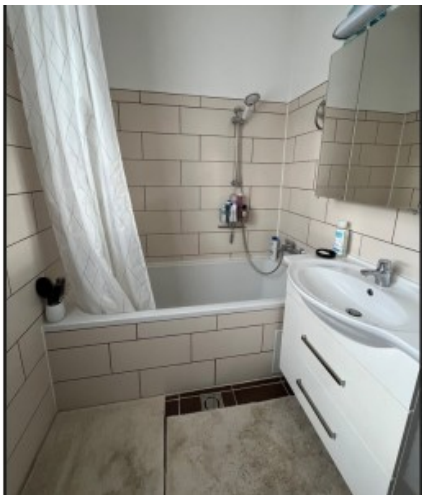
















LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[EG-Plan](#)

[OG-Plan](#)

[KG-Plan](#)

