



#0005003239

SONNIG, GROSSZÜGIG, VIELSEITIG! Tolles Zweifamiliendomizil in Graz-Neuhart

8053 Graz



Kaufpreis: 559.000,00 €
Wohnfläche: 161,00 m²
Zimmer: 5

IHR BETREUER



Thomas Kormann
Immobilienfachberatung
Raiffeisen Immobilien Steiermark
thomas.kormann@rlbstmk.at
+43 664 313 27 90
+43 316 8036 - 2597





BESCHREIBUNG

Reichlich Wohnraum für praktisch jede Ein- oder Zweifamilienkonstellation (mit zusätzlicher Möglichkeit von Büro und/oder Arbeiten im Keller) bietet dieses qualitätsvolle Wohnhaus mit ausgezeichneter Substanz in überaus ansprechender Lage!

Nur unweit von jeglicher städtischen Infrastruktur entfernt und in wunderbar sonniger und gleichzeitig ruhiger Nebenstraße liegend, befindet sich dieses in solider Ziegelmassivbauweise errichtete Zweifamilienhaus in dem als Wohngebiet immer beliebter werdenden Grazer Stadtteil „Neuhart“ (Bezirk Wetzelsdorf).

Der zweigeschossige Baukörper wurde ursprünglich in den 1930er Jahren errichtet und in der Zwischenzeit mehrfach um- und ausgebaut. Von den aktuellen Eigentümern wurden umfassende Sanierungen Ende der 1990er Jahre im Erdgeschoß sowie der Neuausbau des Dachgeschoßes im Jahre 2014 durchgeführt.

Dementsprechend qualitäts- und geschmackvoll ausgestattet, vermag das Haus sowohl durch seine praktische Nutzbarkeit (getrennte Begehbarkeit beider Wohnbereiche) wie auch einen zugleich wunderbar hellen und sympathischen Wohnkomfort zu überzeugen.

Zur ungemein vielseitigen Nutzbarkeit des Objektes tragen weiters auch diverse geräumige und vor allem selbständig zu begehende Kellerräumlichkeiten bei, welche, in beheizter Form, nicht nur als zweckmäßige wie praktische Abstell- und Staumöglichkeiten, sondern zu Arbeits- oder Büro Zwecken genutzt werden können.

Das liebevoll wie bedacht gepflegte und bepflanzte Grundstück bietet sich darüber hinaus als idealer Ort zum Genießen, „Garteln“, als vielseitige Freizeitoase oder als Rückzugsbereich, in dem das Bedürfnis nach einer Atempause vom Trubel des Alltags gestillt werden kann, an.

Ein überaus zweckmäßiges Nebengebäude mit diversen Stau- und Lagerräumen und einer Einzelgarage sowie die gesamte Einfriedung des Grundstückes (mitsamt elektrischem Einfahrtstor) komplettieren schließlich dieses überaus attraktive Immobilienangebot.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1935
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 161 m ²
Grundfläche	799,00 m ²
Kellerfläche	ca. 87 m ²
Terrassenfläche	20,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	12.04.2024
Gültig bis	11.04.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	134,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,54
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	559.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	559.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

NEBENKOSTEN

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium mit Modellversuch Neue Mittelschule

< 500m: Volksschule Neuhart

Gaststätten

< 1km: Clocktower Graz

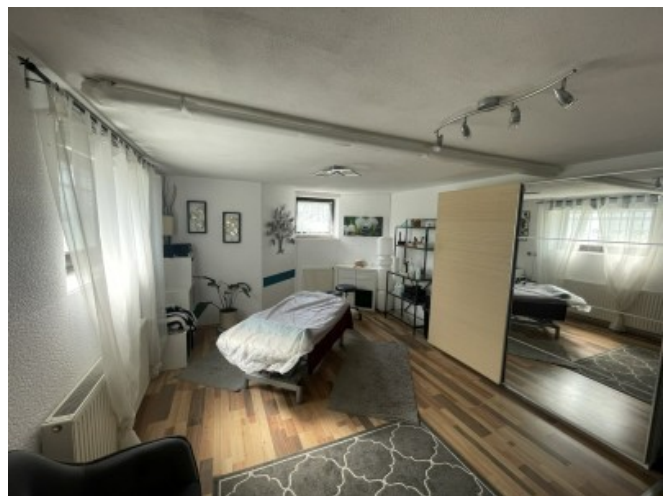
< 500m: Café Sunrise

Gesundheit

< 500m: Apotheke Neuhart



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Kellergeschoß](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Nebengebäude und Garage](#)

