



#0005003239

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

8053 Graz



Purchase price: 559.000,00 €

Living Area: 161,00 m²

Rooms: 5

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1935
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	ca. 161 sqm
Base Area	799,00 sqm
Cellar Area	ca. 87 sqm
Terrace Area	20,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	12.04.2024
Valid until	11.04.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	134,00
HWB Class	 D
fGEE Value	1,54
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	559.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	559.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium mit Modellversuch Neue Mittelschule

< 500m: Volksschule Neuhart

Gastronomy

< 1km: Clocktower Graz

< 500m: Café Sunrise

Health

< 500m: Apotheke Neuhart



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Kellergeschoß](#)

[Erdgeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Nebengebäude und Garage](#)

