



#0005003107

## Wir haben Ihr Einfamilienhaus mit großem Garten in Weinitzen bei Graz

8044 Weinitzen



Purchase price: 299.900,00 €

Living Area: 150,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 7



YOUR CUSTODIAN



Nicole Puchinger

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

nicole.puchinger@rlbstmk.at

+43 664 627 39 91

+43 316 8036-2598





## DESCRIPTION

Dieses rund um 1956 erbaute und mittlerweile sanierungsbedürftige Einfamilienhaus, wurde 1972 erweitert und befindet sich in Weinitzen, Bezirk Graz-Umgebung.

Umgeben von Einfamilienhäusern und Grünflächen bietet es genügend Infrastruktur und zudem eine fantastische Anbindung an die Grazer Innenstadt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, erstreckt über das EG und das DG, bietet es sogar ausreichend Platz für bis zu zwei Familien. Die Räumlichkeiten verteilen sich auf insgesamt 7 Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder. Das Haus ist voll unterkellert und mit einer Doppelgarage ausgestattet.

Besonders hervorzuheben sind der gepflegte, großzügige und wunderschöne Garten bestückt mit Obstbäumen und einem Gemüsegarten, einem kleinen Nebengebäude, einer schattigen Sitzecke und auch einer geräumigen Gartenhütte. Ein großartiger Platz zum Entspannen im Freien!

Fazit: Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem Zuhause in der Nähe von Graz sind, dass sie nach Ihren Wünschen renovieren und umgestalten können.

Profitieren Sie von den aktuell großzügig gefüllten Fördertöpfen für kleine oder umfangreiche Sanierungen und erfüllen Sie sich so Ihren Traum vom Eigenheim!

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Angebot in



dieser Umgebung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1956
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	2 x Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	20.06.2024
Valid until	19.06.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	239,83
HWB Class	 F
fGEE Value	2,93
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2



Balconies

2

**AREAS**

Living Area ca. 150 sqm

Total Area ca. 230 sqm

Base Area ca. 1.530 sqm

Garden Area ca. 1.423 sqm

**FEATURES**

Area	Dwelling Area	Construction	Massive Construction
Cellar	Partial cellar	Condition	Need of rehabilitation
Furnished	Partially furnished	Sanitation	Bathtub, Bathroom Window



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	299.900,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	299.900,00 €
-----------------	--------------

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

### SIDECOSTS

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

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



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Other

< 500m: Herbert Sauseng

#### Health

< 500m: Dr. med. dent. Christoph Hofer

< 1km: Dr. Erika Kunasek

Diplom Tierarzt Doktor Dieber Franz

#### Gastronomy

< 1km: Genusstreffpunkt Hofer

< 1km: Tischlerwirt

< 1km: Gasthof Altes Fassl

#### Education

WIKI Kindergarten Weinitzen

#### Shopping

Schmidt Harmonika-Erzeugung



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[EG Plan bearb.](#)

[DG Plan bearb](#)

[Keller Plan bearb. jpg](#)

