



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 145144

erstellt am : 19.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Lagerstraße

8073 Feldkirchen bei Graz

Steiermark Österreich

Kontaktinformationen:

Gregor Andrekowitsch

Tel:

vermittlung@immo-kollektiv.at

Wohnfläche: 210m²

Grundfläche: 665m²

Großzügiges Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung ? ideal für Familien oder als Anlageobjekt



Großzügiges Wohnhaus mit separater Einliegerwohnung ? ideal für große Familien oder als Anlageobjekt

? Adresse: Lagerstraße 35, 8073 Feldkirchen bei Graz

? Grundstücksfläche: 665 m²

? Wohnfläche gesamt: ca. 204 m² (Haupthaus: 156 m² + Einliegerwohnung: 48 m²)

? Kaufpreis: 449.000 ?

? Verfügbarkeit: nach Vereinbarung, ca. 2-3 Monate Vorlaufzeit

Diese charmante Liegenschaft in Feldkirchen bei Graz vereint großzügiges Wohnen mit der Möglichkeit zur zusätzlichen Nutzung einer separaten Einliegerwohnung. Das ursprünglich 1960 erbaute Haus wurde 2010 umfassend saniert und umgebaut und zuletzt 2018 modernisiert. Die Widmung "Wohnraum Allgemein" mit einer Baudichte von 0,2?0,4 bietet zusätzliches Potenzial für individuelle Wohn- oder Nutzungskonzepte.

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Ebenen mit insgesamt 142,5 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für eine große Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Erdgeschoss ? 53,9 m²

Vorraum (5,2 m²)

Esszimmer (13,9 m²)

Wohnzimmer (19,6 m²)

Küche (7 m²)

Badezimmer (5,2 m²)

Flur (3 m²)

Ober-/Zwischengeschoss ? 102,5 m²

Schlafzimmer (Zwischengeschoss) mit Balkonzugang (20,1 m²)

3 weitere Zimmer (12,1 m², 11,9 m², 11,9 m²) ? zwei davon mit Südwest-Balkonzugang

Gästezimmer / Schrankraum (12,9 m²)

Abstellraum (5,8 m²)

Badezimmer mit Dusche & Badewanne (9 m²)

Separates WC mit WM-Anschlüssen (3,6 m²)

Zusätzlich ist das Haus teilweise unterkellert (24 m²), was ideal für zusätzlichen Stauraum oder eine kleine Werkstatt genutzt werden kann. Im Obergeschoss ist zudem eine Klimaanlage verbaut.

Einliegerwohnung (47,7 m²) ? flexibel nutzbar

Über einen separaten Eingang ist die im Erdgeschoss gelegene Wohnung erreichbar.

Wohn-/Essbereich (17,7 m²) und offener Küche sowie Klimaanlage!

Zimmer 1 (11,3 m²) als Schlaf-/Kinderzimmer nutzbar

Zimmer 2 (10,9 m²) gut als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzbar
Badezimmer mit WC (4,9 m²)
Terrasse (22,9 m²) inklusive Überdachung und Gartenzugang!

Sie bietet eine perfekte Möglichkeit für Mehrgenerationenwohnen oder zur externen Vermietung.

Außenbereich & Parkmöglichkeiten

Garten mit vielseitig nutzbarem Gartenhaus, Unterstellplatz sowie Brunnen!
Gepflasterter Vorplatz mit Platz für ca. 4 PKW

Lage & Infrastruktur

Die ausgezeichnete Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv.
Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar.

Bildung & Kinderbetreuung:

Kindergärten, Volksschule und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung & Mobilität:

Graz in nur 15 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar
Koralmbahn sorgt für zukünftige Infrastruktur-Aufwertung
Flughafen Graz in der Nähe, jedoch ohne nennenswerte Lärmbelästigung
Lärmschutzmaßnahmen an der Bundesstraße sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre

Fazit

Dieses großzügige Wohnhaus mit Einliegerwohnung in Feldkirchen bei Graz bietet eine einmalige Gelegenheit für Familien oder Investoren. Ob als Mehrgenerationenhaus, Teilvermietung zur Erzielung zusätzlicher Einnahmen oder als Rückzugsort mit viel Platz ? hier sind viele Nutzungsmöglichkeiten gegeben!

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung (ca. 2-3 Monate Vorlaufzeit), weil Objekt aktuell von Verkäufer noch bewohnt wird.

Besichtigungen: Mit Voranmeldung und in Abstimmung mit Verkäufer laufend möglich!

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

???- Name: Gregor Andrekowitsch

?- Telefon: +43/660/44 93 969

?- Email: vermittlung@immo-kollektiv.at Infrastruktur / Entfernungen

<975m Apotheke <2.175m Klinik <7.950m Krankenhaus <5.525m Kinder

< Schulen Schule <225m Kindergarten <625m Universität <7.225m Höhere

Schule <7.875m Nahversorgung Supermarkt <550m Bäckerei

<1.750m Einkaufszentrum <3.525m Sonstige Geldautomat <500m Bank

<500m Polizei <350m Post <2.125m Verkehr Bus <50m Straßenbahn

<4.450m Autobahnanschluss <1.950m Bahnhof <600m Flughafen

<825m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 665m²

Wohnfläche: 210m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 92m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.52m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Kontaktinformationen

Vorname: Gregor

Nachname: Andrekowitsch

E-Mail: vermittlung@immo-kollektiv.at