



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 214220

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße: Schirmleitenstraße

8046 Graz, 12. Bez.: Andritz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrik Nebel

Tel: +43 699 15915157

patrik.nebel@kostbar-immobilien.at

Wohnfläche: 173m<sup>2</sup>

Grundfläche: 915m<sup>2</sup>

## Verborgener Schatz in Graz: Sanierungsbedürftiges Juwel mit Traumaussicht in Graz-Andritz zu verkaufen!



Traumhafte Gelegenheit in Graz Andritz: Sanierungsbedürftiges Haus in Top-Lage mit großem Potenzial!

Willkommen bei KOSTBAR IMMOBILIEN! Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Gegenden Grazs ? die Schirmleitenstraße 61, Graz Andritz. Dieses charmante, sanierungsbedürftige Haus vereint Ruhe, Sonne und eine fantastische Lage ? perfekt

für Investoren, Eigennutzer oder Bauträger, die das Potenzial dieses Objekts voll ausschöpfen möchten.

Objekt im Überblick:

Baujahr: 1960, Erweiterung 1974 (alle Bauarbeiten baubewilligt)

Grundstücksgröße: 915 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 173 m<sup>2</sup>

Kellertechnik: ca. 65 m<sup>2</sup>

Garage: ca. 26 m<sup>2</sup>

Preis: ? 649.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreis zzgl. UST

Lage & Umgebung: Das Haus liegt in einer ruhigen, sonnigen Südhanglage mit geringer Bebauungsdichte (0,2 ? 0,3), die eine offene, ungestörte Atmosphäre schafft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Infrastruktur sind bequem erreichbar ? hier genießen Sie eine harmonische Verbindung aus Privatheit und Komfort.

Besonderheiten & Nutzungsmöglichkeiten: Dieses Haus bietet eine einzigartige Chance zur individuellen Gestaltung: Ob modernes Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt ? die offene Massivbauweise und das großzügige Grundstück erlauben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Grundstück lädt dazu ein, ? eventuell ? zwei getrennt begehbare Wohneinheiten zu schaffen, was die Attraktivität nochmals erhöht.

Bauweise & Ausstattung:

Solide offene Massivbauweise, vollständig unterkellert

Massive Zwischendecken für beste Stabilität

Außenwände in Massivbauweise

Ölzentralheizung

Dach und Fenster (ohne Risse oder Feuchtigkeit; witterungsbedingt Abnutzung)

Geringe Bebauungsdichte für flexible Nutzung

Grundstück & Außenanlagen:

Großzügiger Garten mit Südausrichtung

Gepflegte Freiflächen, Zaun, Tür und Toranlage

Befestigter Abstellplatz für Fahrzeuge außerhalb der Toranlage

Raumaufteilung:

Untergeschoss: Vorraum mit Zugang zum Garten, Heiz- und Tankraum, Bad und 4 Zimmer

Erdgeschoss: Offener Eingangsbereich mit Zugang zur Doppelgarage, großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Zugang zur Terrasse und Garten, Küche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer, Zwischengeschoss

Dachboden: Nicht ausgebaut, begehbar über Ausziehtreppe

Sanitär & Technik: Wasser- und Sanitärinstallationen sind erneuerungsbedürftig ? eine Chance für Modernisierung und Anpassung an Ihre Wünsche.

Ihre Chance auf eine Top-Lage mit großem Potenzial!

Dieses Haus ist eine Investition in eine attraktive Lage in Graz Andritz, die durch ihre Ruhe, Sonne und Flexibilität begeistert. Ob Sie das Grundstück neu gestalten, das Haus modernisieren oder in zwei Wohneinheiten aufteilen möchten ? hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

? jederzeit WhatsApp: +43 660 1692296

? Telefon (werktags): +43 699 15915157

Unser professionelles Team von KOSTBAR IMMOBILIEN freut sich darauf, Sie bei Ihrer Suche nach dem perfekten Zuhause zu unterstützen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

KOSTBAR IMMOBILIEN ? Hier wird Wohnen zum Erlebnis! ?

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;125m  
Apotheke &lt;2.575m  
Klinik &lt;5.225m  
Krankenhaus &lt;6.150m  
Kinder & Schulen  
Schule &lt;2.025m  
Kindergarten &lt;1.150m  
Universität &lt;5.525m  
Höhere Schule &lt;5.675m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.500m  
Bäckerei &lt;1.100m  
Einkaufszentrum &lt;3.275m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;2.525m  
Bank &lt;2.525m  
Post &lt;2.875m  
Polizei &lt;3.600m  
Verkehr  
Bus &lt;775m  
Straßenbahn &lt;3.625m  
Bahnhof &lt;5.050m  
Autobahnanschluss &lt;3.125m  
Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 915m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 173m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 90m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrik

Nachname: Nebel

Tel.: +43 699 15915157

E-Mail: patrik.nebel@kostbar-immobilien.at