



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 138991

erstellt am : 22.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 490000€

Straße: Grazerstraße

8504 Preding

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 6643070009

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 160m<sup>2</sup>

Grundfläche: 680m<sup>2</sup>

**Charmante Stadtvilla im Zentrum von Preding -  
großzügig und gepflegt!! Ein wahres Unikat! Jetzt  
besichtigen...**



Dieses großzügige Stadtvilla in der Grazer Straße in Preding wurde 1911 erbaut und besticht durch eine Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, sowie ein großzügiges Grundstück mit 680 m<sup>2</sup>. Dank laufender Modernisierungen befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand und bietet viel Platz für Familien oder all jene, die gerne großzügig wohnen möchten.

Highlights der Immobilie:

- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- Grundstück: ca. 680 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7 Räume für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Keller: ca. 90 m<sup>2</sup>, ideal für Stauraum oder Hobbyräume
- Parkplätze: Platz für 3-4 Autos direkt am Grundstück
- Modernisiert: Dach, Fassade und Fenster wurden erneuert
- Neuwertige Küche mit hochwertiger Ausstattung
- Sehr gepflegter Zustand

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Moderne, neuwertige Küche mit ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten  
 Zwei helle Zimmer, flexibel nutzbar als Wohn-, Ess- oder Arbeitszimmer  
 Badezimmer  
 Separates WC  
 Abstellraum für zusätzlichen Stauraum

Obergeschoss:

Drei weitere Zimmer, individuell nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Gästezimmer  
 Badezimmer mit WC

Außenbereich:

Das 680 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet nicht nur Platz für bis zu 4 Fahrzeuge, sondern auch viel Grünfläche zur individuellen Gestaltung ? ob Garten, Terrasse oder Spielbereich für Kinder.

Fazit: Dieses modernisierte und bestens gepflegte Haus bietet eine ideale Kombination aus großzügigem Wohnraum, moderner Ausstattung und einer attraktiven Lage. Eine perfekte Gelegenheit für Familien oder alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz sind!

Kaufpreis: EUR 490.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Beziehbar: ab sofort

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;550m  
Apotheke &lt;8.050m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;6.775m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;775m  
Bäckerei &lt;625m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;875m  
Bank &lt;875m  
Post &lt;625m  
Polizei &lt;7.950m  
Verkehr  
Bus &lt;125m  
Bahnhof &lt;1.925m  
Autobahnanschluss &lt;5.850m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 680m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 160m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 7

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 490000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 6643070009

E-Mail: [mark.prettenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.prettenthaler@schantl-ith.at)