

EXPOSÉ

**Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potenzial in ruhiger Lage in Graz
Liebenau | 120 m² WF | 1.162 m² GF | Garten | Terrasse | Balkon | Garage**

OBJEKTART	Einfamilienhaus
WOHNFLÄCHE	120 m ²
NUTZFLÄCHE	191 m ²
GRUNDFLÄCHE	1.162 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Ölheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 499.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Wilhem-Rösche-Gasse 24
8041 Graz
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Terrasse (ca. 11 m²)
- Balkon (ca. 7 m²)
- Garten (1.085 m²)
- Komplette unterkellert
- Garage
- Freistehende Parkmöglichkeit

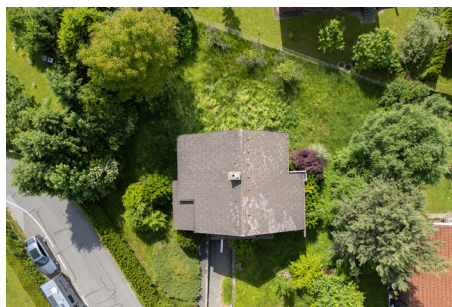
ENERGIEAUSWEIS

- in Bearbeitung.

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein charmantes, voll unterkellertes Haus mit ca. 120 m² Wohnfläche und rund 191 m² Nutzfläche im Grazer Bezirk Liebenau, welches 1969 errichtet wurde und auf neue Eigentümer wartet, die motiviert sind, das wahre Potenzial dieser Immobilie herauszukitzeln. **Sanierungsbedürftig, aber mit viel Potenzial:** Das Haus eignet sich hervorragend für handwerklich geschickte Käufer:innen oder für Menschen, die nach einer guten Basis suchen, um sich ihren Wohnraum im Altbestand individuell zu gestalten. Besonders attraktiv ist dabei die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung zur Innenstadt sowie auch die Nähe zum Großkonzern Magna Steyer. Das Haus teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- **Erdgeschoss (ca. 64 m² WF):** Vorraum, Flur, Stiegenauf-/abgang ins OG/Keller, Bad, WC, Küche inkl. Essbereich, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (Südwest-Ausrichtung) und in den Garten.
- **Obergeschoss (ca. 56 m² WF):** Gang, Abstellkammer, drei getrennt begehbare Zimmer, Bad inkl. WC, Balkon.
- **Kellergeschoss (ca. 53 m² NF):** Lagerräume, Heiztechnikraum, Garage.



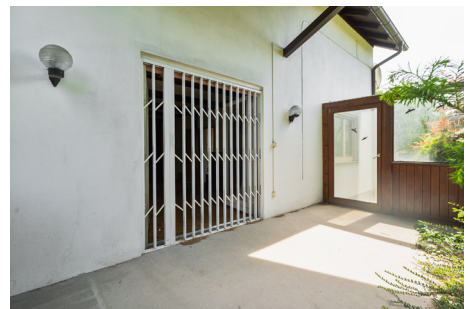
Die Zufahrt zum Haus erfolgt über eine öffentliche Straße. Das Haus verfügt über eine Garage welche Platz für ein Auto bietet. Zusätzlich können in der Einfahrt vor der Garage zwei weitere Autos hintereinander im Freien abgestellt werden. Das Grundstück umfasst eine großzügige Gartenfläche von insgesamt 1.085 m² – ideal für Gartenliebhaber:innen, die Freude daran haben, sich kreativ auszuleben. Bestehende Sträucher, Bäume und Pflanzen schaffen bereits eine grüne Basis, die mit etwas Liebe und Pflege zu einem echten Wohlfühlgarten werden kann.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen geräumigen Eingangsbereich, der bereits mit einem praktischen Einbauschränk als Garderobe ausgestattet ist. Der anschließende Flur wirkt dank großzügiger Fensterflächen hell und freundlich und bietet mit einem weiteren Einbauschränk zusätzlichen Stauraum.

Alle Räume auf dieser Ebene sind getrennt begehbar:

- Links befindet sich der Treppenauf- und -abgang ins Ober- bzw. Kellergeschoss.
- Daneben liegt das Tageslichtbadezimmer, gefolgt vom separaten WC.
- Geradeaus gelangt man in die lichtdurchflutete Küche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Von der Küchenteheke aus eröffnet sich ein wunderschöner Blick in den grünen Garten.
- Auf der rechten Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit rund 37 m², das durch seine Offenheit überzeugt und direkten Zugang auf die nach Südwesten ausgerichtete, teilweise überdachte Terrasse bietet – ideal, um den Tag im Freien ausklingen zu lassen.

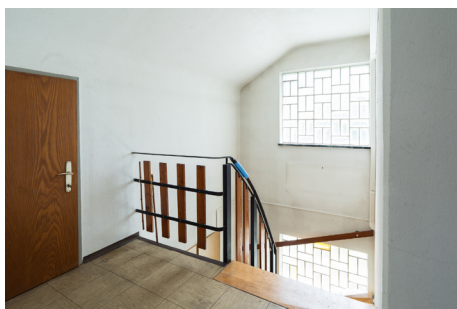


Obergeschoss:

Über die Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss, wo ein zentraler Gang alle Räume dieser Ebene miteinander verbindet:

- Direkt rechts befindet sich eine praktische Abstellkammer, die sich ideal für Haushaltsutensilien oder saisonale Gegenstände eignet.
- Die drei Schlafzimmer mit ca. 9,62 m², 14,96 m² und 19,95 m² sind ebenfalls jeweils separat vom Gang aus begehbar. Die beiden größeren Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.
- Auf der linken Seite liegt das Tageslichtbadezimmer inkl. WC, das durch das Fenster gut belüftet ist und eine angenehme Helligkeit aufweist.



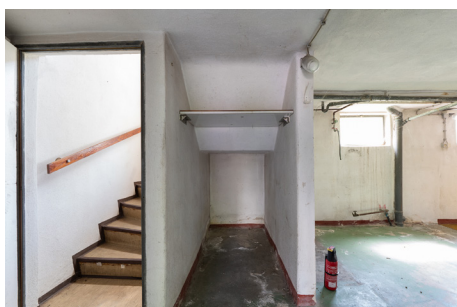


Kellergeschoss:

Vom Flur im Erdgeschoss führt eine Treppe hinunter in das Kellergeschoss, das mit ca. 53 m² Nutzfläche zusätzliche Funktionalität bietet. Hier stehen mehrere Räume zur Verfügung:

- Ein großzügiger Lagerraum bietet viel Platz für Stauraum oder Hobbys.
- Daneben befindet sich der Technikraum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist.
- Besonders praktisch ist die direkt ins Haus integrierte Garage mit einem Stellplatz für ein Auto. Vor der Garage können zusätzlich bis zu zwei weitere Fahrzeuge in der Einfahrt abgestellt werden.

Das Haus ist an das öffentliche Wasser-, Kanal- und Stromnetz angeschlossen.



Wer auf der Suche nach einem Haus mit Entwicklungspotenzial, durchdachter Raumaufteilung und einem schönen Grundstück in angenehmer Lage ist, wird hier fündig.

Melden Sie sich gerne für weitere Unterlagen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



LAGE

Das Haus punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz und den öffentlichen Nahverkehr – ideal für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben in ruhiger Umgebung schätzen:

- **Nahversorgung:** Mehrere Supermärkte, eine Apotheke, Arztpraxen, eine Bank sowie Cafés und Restaurants sind sowohl fußläufig als auch in wenigen Fahrminuten bequem erreichbar.
- **Bildung & Kinderbetreuung:** In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, eine Krabbelstube sowie die Volksschule Murfeld – alle in weniger als 5 Gehminuten erreichbar. Die NMS Engelsdorf ist mit dem Bus in ca. 10 Minuten erreichbar.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Die Bushaltestelle „Graz Schule Murfeld“ liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt. Von dort verkehrt die Stadtbuslinie 34 direkt zum Jakominiplatz – zentraler Umsteigeknoten in der Innenstadt.
- **Freizeit & Sport:** Der Golfclub Liebenau ist mit dem Auto in etwa 4 Minuten erreichbar, mit der Regionalbuslinie 660 in ca. 12 Minuten. Auch der ASKÖ Sportverein Murfeld liegt in vergleichbarer Entfernung. In etwa 10 Gehminuten erreicht man die Mur, die zum Spazieren, Joggen oder Radfahren einlädt.
- **Verkehrsanbindung:** Die Autobahnauffahrt zur A2 (Süd Autobahn) liegt nur etwa 5 Fahrminuten entfernt.



„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at


Immobilien

#wirbewegenwohnen