# FERNBLICK IN NATUR UND BIOLOGISCHE OBSTGÄRTEN - SCHÖNES EINFAMILIENHAUS

**Objektnummer: 7005**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8321 St. Margarethen an der Raab |
| **Baujahr:** | 1980 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 114,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Kaufpreis:** | 340.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

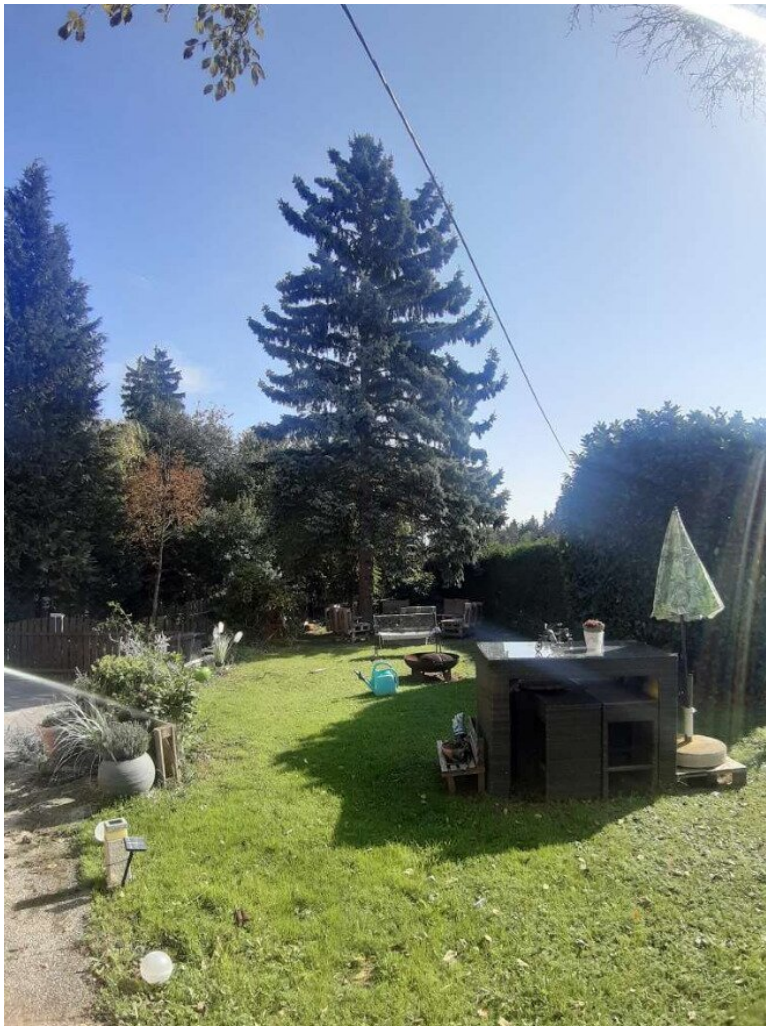
## Ihr Ansprechpartner

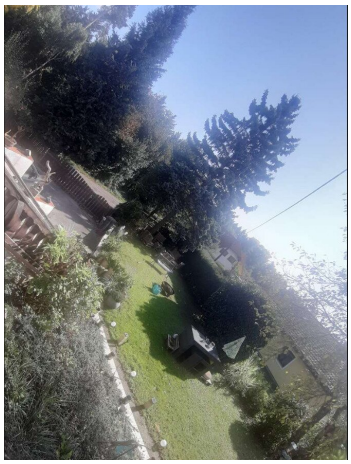
**Susanne Walcher**

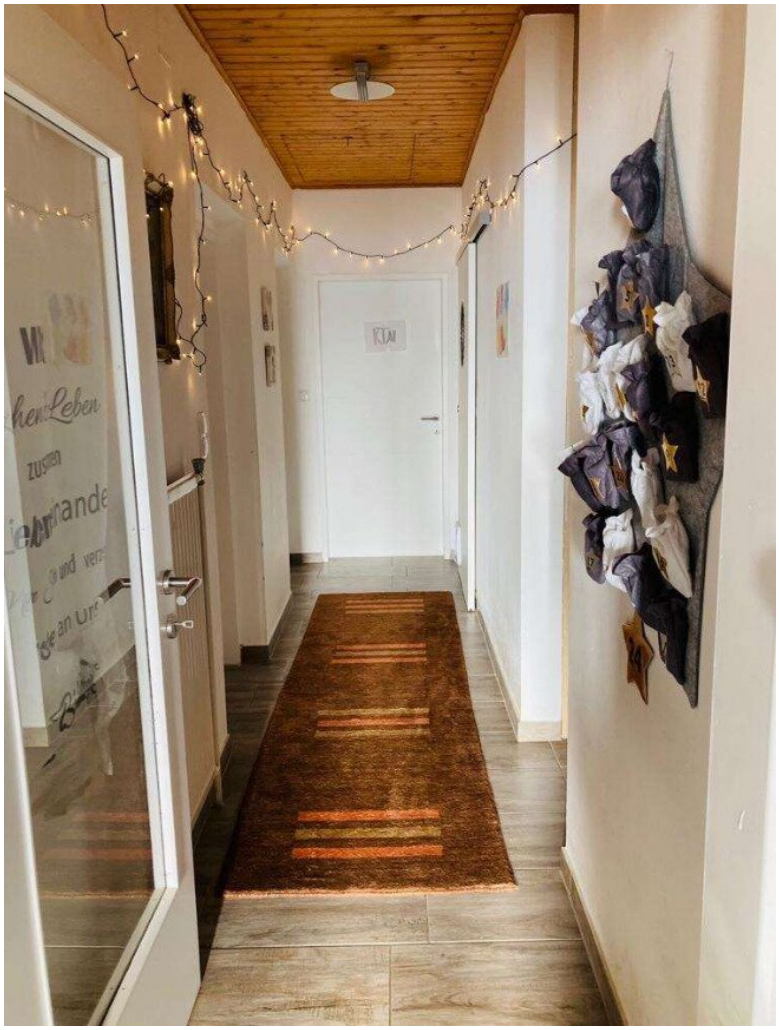
IMS Immobilien Molnar Susanne
Erdbergstrasse 115/32
1030 Wien

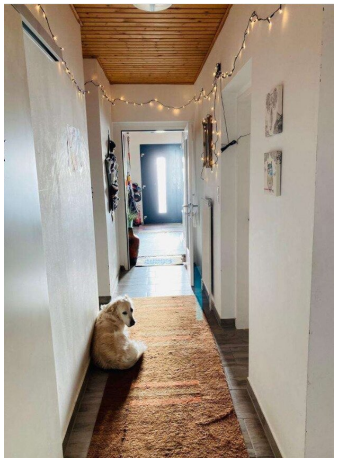
T +43 664 370 0 370

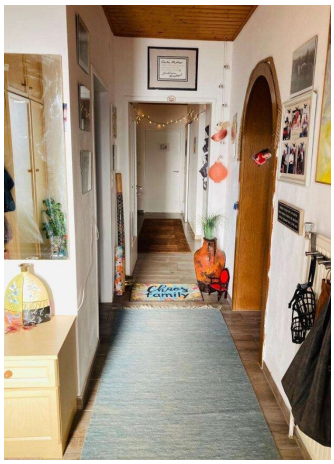
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

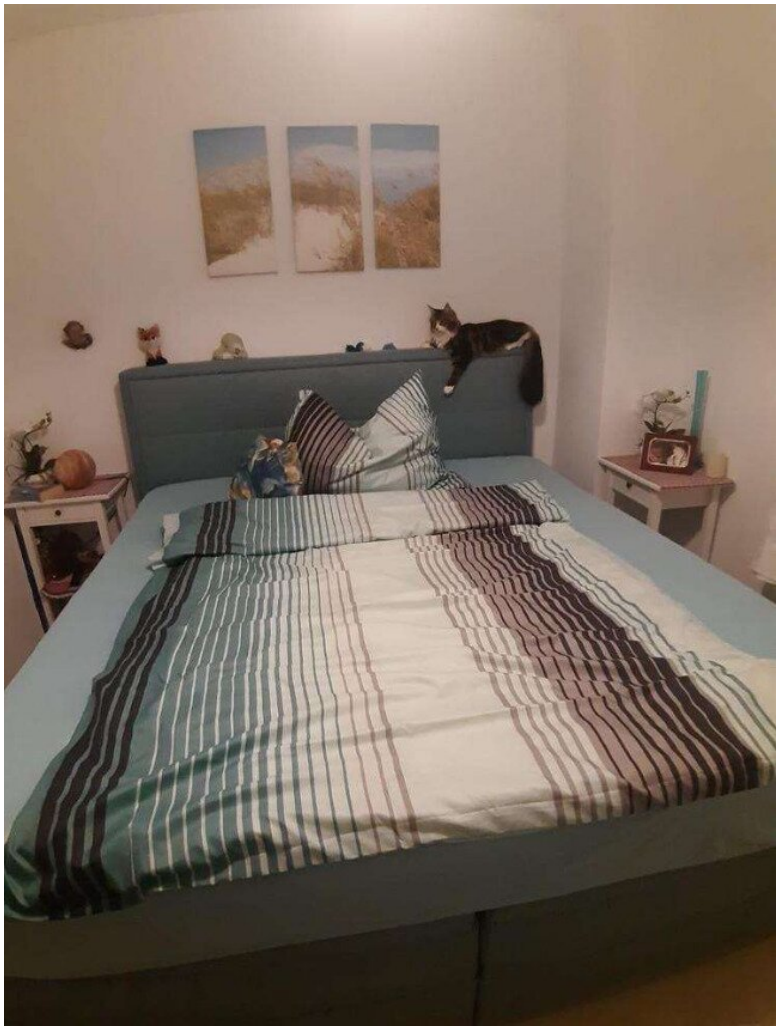


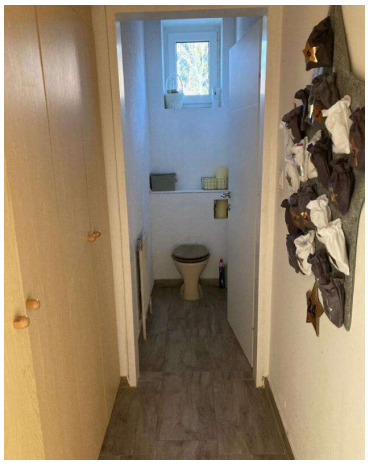


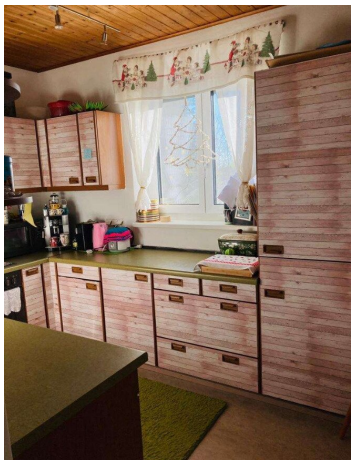


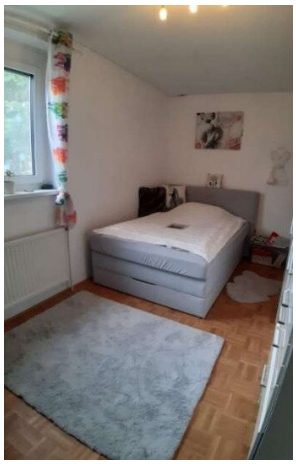


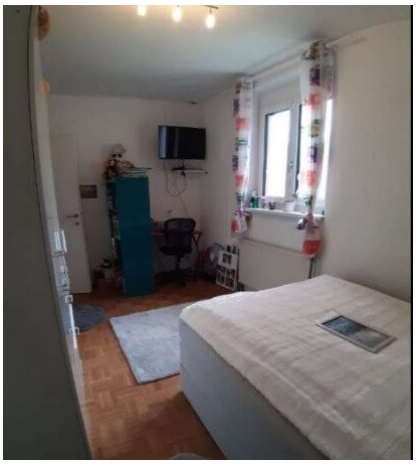


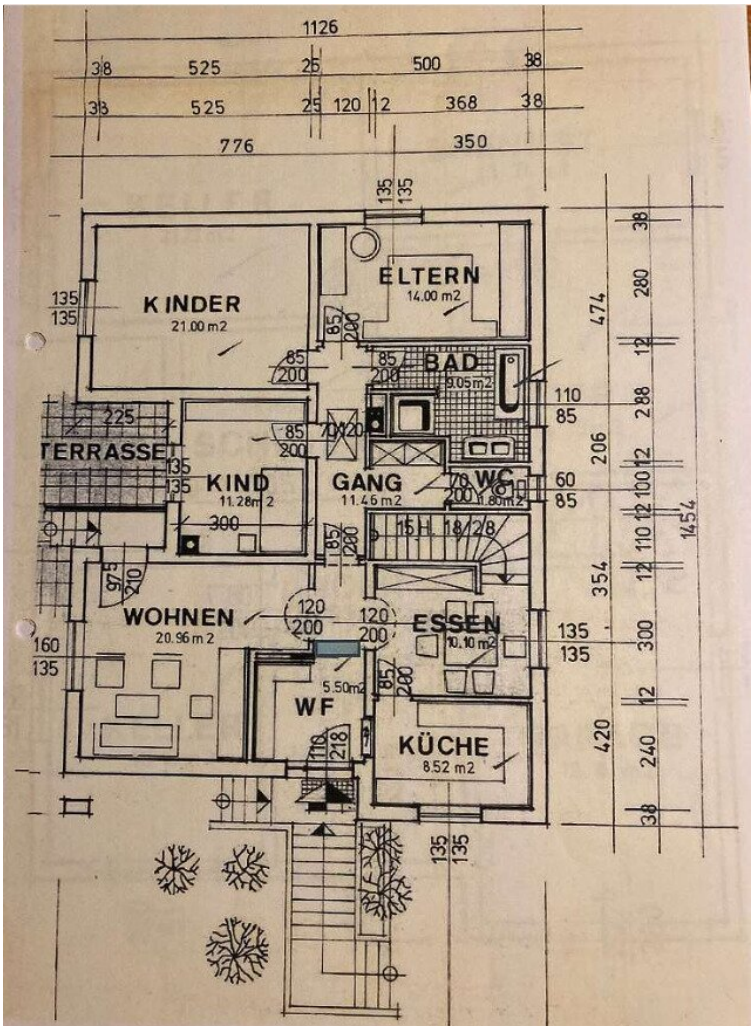


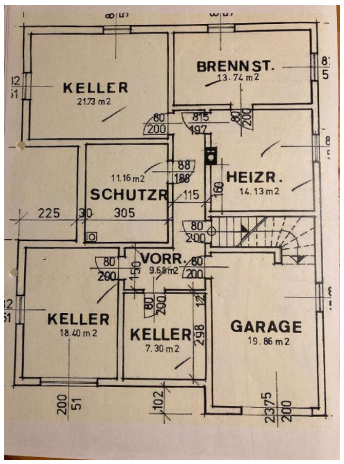




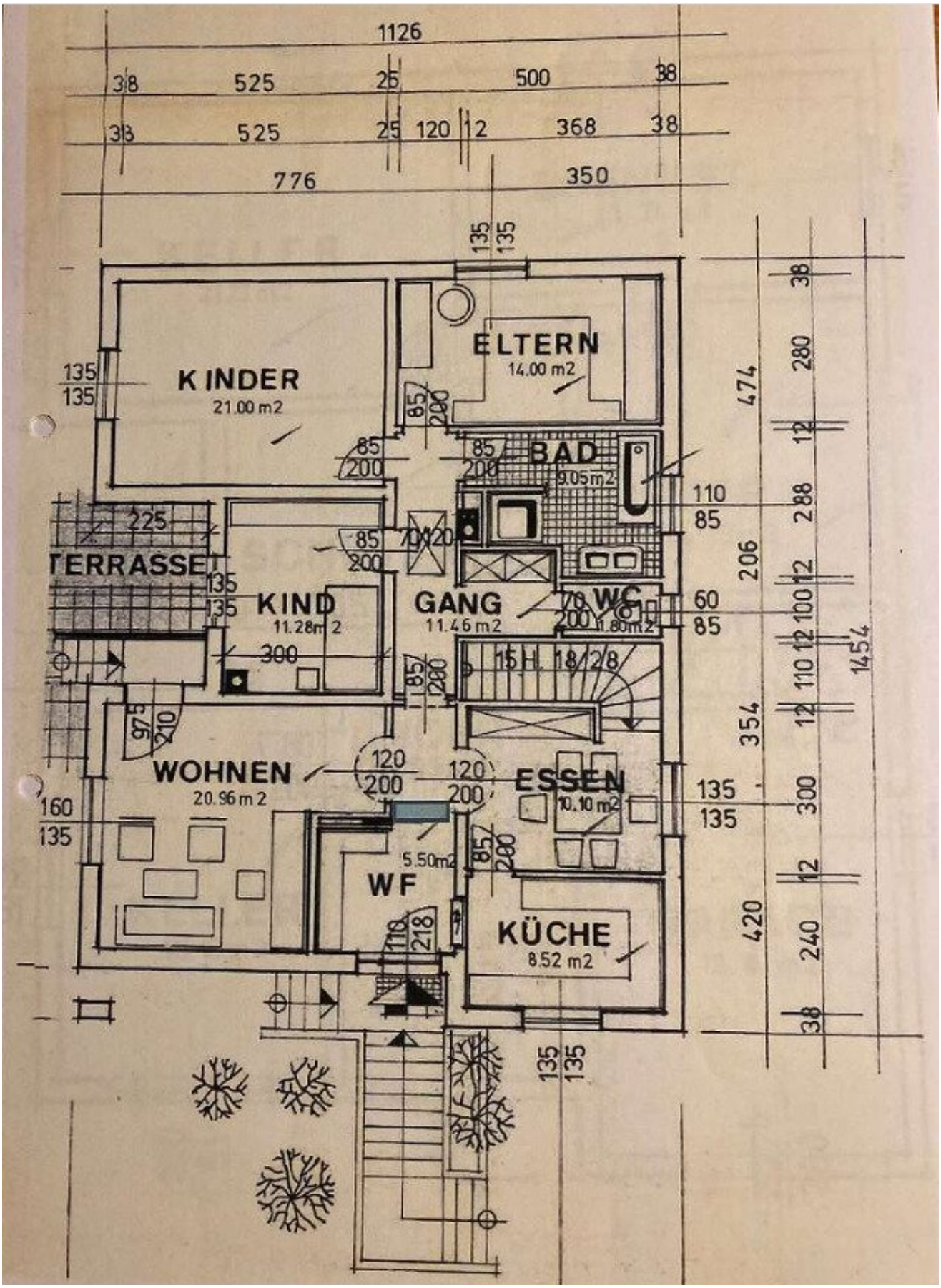


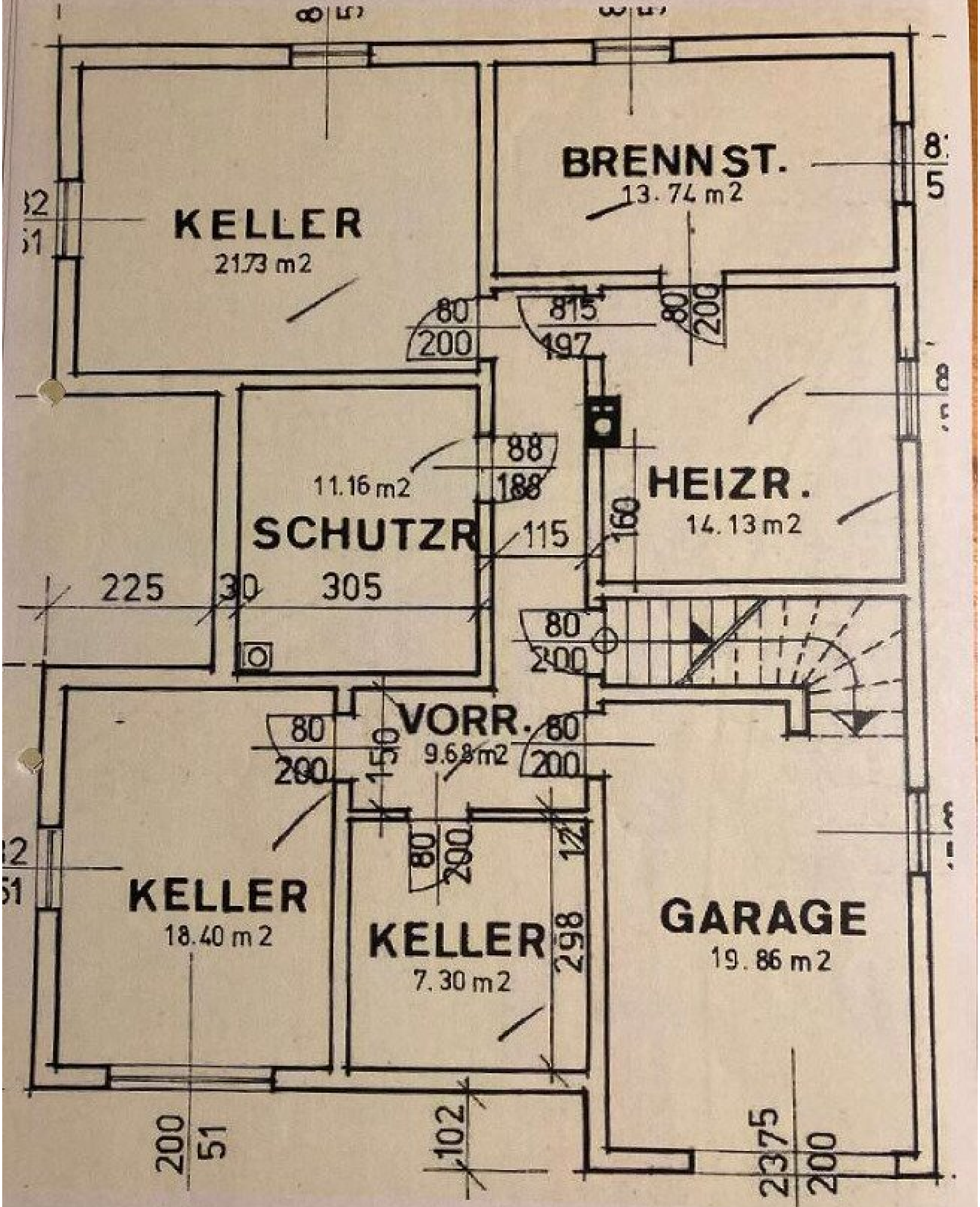



1126
38
525
25
500
38
38
525
25
120
12
368
38
776
350
135
135
KINDER
21.00 m2
ELTERN
14.00 m2
BAD
9.05m2
TERRASSE
KIND
11.28m2
GANG
11.46 m2
WC
1.80m2
WOHNEN
20.96 m2
ESSEN
10.10 m2
WF
5.50m2
KÜCHE
8.52 m2
474
206
354
420
1454


KELLER
21.73 m2
BRENNST.
13.74 m2
HEIZR.
14.13 m2
SCHUTZR
11.16 m2
VORR.
9.68m2
KELLER
18.40 m2
KELLER
7.30 m2
GARAGE
19.86 m2

Sulz
Entschenda


KINDER
21.00 m2
ELTERN
14.00 m2
BAD
9.05 m2
TERRASSE
KIND
11.28 m 2
GANG
11.46 m2
WC
1.80 m2
WOHNEN
20.96 m 2
ESSEN
10.10 m2
WF
5.50m2
KÜCHE
8.52 m2
1126
776
350
525
500
368
474
354
420
1454



KELLER
21.73 m2
BRENN ST.
13.74 m2
SCHUTZR
11.16 m2
HEIZR.
14.13 m2
VORR.
9.68 m2
KELLER
18.40 m2
KELLER
7.30 m2
GARAGE
19.86 m2
225
30
305
115
160
80
200
88
188
150
298
102
51
2375

# Objektbeschreibung

SCHÖNES EINFAMILIENHAUS MIT FERNBLICK IN MITTEN VON OBSTGÄRTEN UND NATUR

Wohnnutzfläche 113,67m²

Vollunterkeller: Wohnkeller 116qm- 3 Räume = Einlegerwohnung,1Waschküche/Heizraum, grosser Tankraum/Abstellraum, Bunker

Erdgeschoss:

Windfang mit Garderobe

Küche

Eßzimmer

Wohnzimmer

3 Schlafzimmer

Bad mit Badewanne u offener Dusche, Doppelwaschbecken, WC

Dachgeschoss ist mit ca. 80m² ausbaubar

Grundfläche 1330qm

Pool

Komplette Ruhelage von Obstgärten und Wald umgeben

Top Sonnenlage!

Neue Außen- u. Innentüren

Neue 3 fach verglaste Fenster mit Rollokasten und integrierten Fliegengitter

Teilweise neue Böden

Neue Ölheizung

Neue Wärmetauschpumpe

Hausbrunnen samt Windkessel

Beheizte Garage mit elektrischen Hörmanntor

In einer ruhigen und idyllischen Lage in St. Margarethen an der Raab in der malerischen Steiermark steht dieses charmante Einfamilienhaus zum Verkauf. Das Haus bietet auf einer Fläche von 114m² genügend Platz für eine Familie und ist ideal für alle, die Ruhe und Natur lieben, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt wünschen. Der Kaufpreis beträgt 340.000,00 € und bietet somit ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Das Haus besticht durch seine gepflegte Erscheinung und ist ideal für diejenigen, die ein Haus suchen, das sie sofort beziehen können, ohne mühsame Renovierungsarbeiten durchführen zu müssen. Das Haus wurde stets mit Liebe und Sorgfalt gepflegt und strahlt eine warme und gemütliche Atmosphäre aus.

Das Einfamilienhaus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich auf zwei Etagen erstrecken. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes und helles Wohnzimmer, das zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die angrenzende Küche ist modern und funktional eingerichtet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung von köstlichen Mahlzeiten für die ganze Familie. Hier lässt es sich herrlich gemeinsam kochen und genießen. Ein gemütliches Esszimmer und ein Gäst-WC, die Schlafzimmer, die alle über ausreichend Platz und natürliches Licht verfügen. Hier können sich die Bewohner in Ruhe zurückziehen und erholsame Nächte verbringen. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alles, was man für eine erfrischende Dusche oder ein entspannendes Bad benötigt.

Ein absolutes Highlight des Hauses ist die großzügige Garage, die Platz für ein Auto und zusätzlichen Stauraum bietet. Hier können auch Fahrräder oder Gartenwerkzeuge sicher und trocken untergebracht werden.

Das Haus wird mit Öl beheizt und bietet somit eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung. Die Immobilie verfügt außerdem über einen schönen Garten, der zum Entspannen und Entdecken einlädt. Hier können die Bewohner die Natur genießen und ihren grünen Daumen ausleben.

Die Lage des Hauses ist ideal für alle, die gerne in der Natur unterwegs sind. Die umliegenden Wälder und Felder bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und ausgedehnte Wanderungen. Auch für Familien mit Kindern ist die Umgebung perfekt geeignet, da es viele Spielplätze und Grünflächen gibt.

Trotz der ruhigen Lage ist das Haus gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Bahnhof ist ebenfalls schnell zu erreichen. Somit ist eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Dörfer gewährleistet.

In der Nähe des Hauses befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel ein Arzt, eine Apotheke, eine Schule, ein Supermarkt und eine Bäckerei. Somit ist eine optimale Versorgung gewährleistet und lange Wege entfallen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Einfamilienhaus in St. Margarethen an der Raab und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Hier erwartet Sie ein gemütliches Zuhause in einer ruhigen und naturnahen Umgebung zu einem attraktiven Preis. Zögern Sie nicht lange und sichern Sie sich Ihr neues Traumhaus!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTEGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach Aufklärung

über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, 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.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt" sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungeregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014

ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: http://www.ovi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

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 <500m
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <5.500m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <4.500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap