++ CHARMANTES HERRENHAUS ++ nahe Graz MARIATROST ++ zwei Terrassen und Privatgarten ++ mit atemberaubendem AUSBLICK ++

Objektnummer: 264748

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Kumberg
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	868,00 m²
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

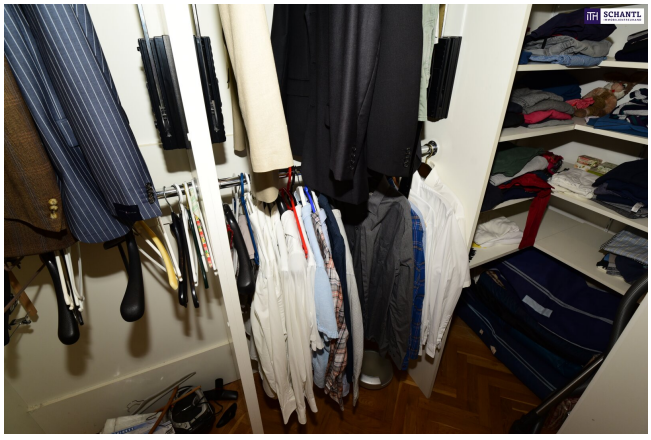
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

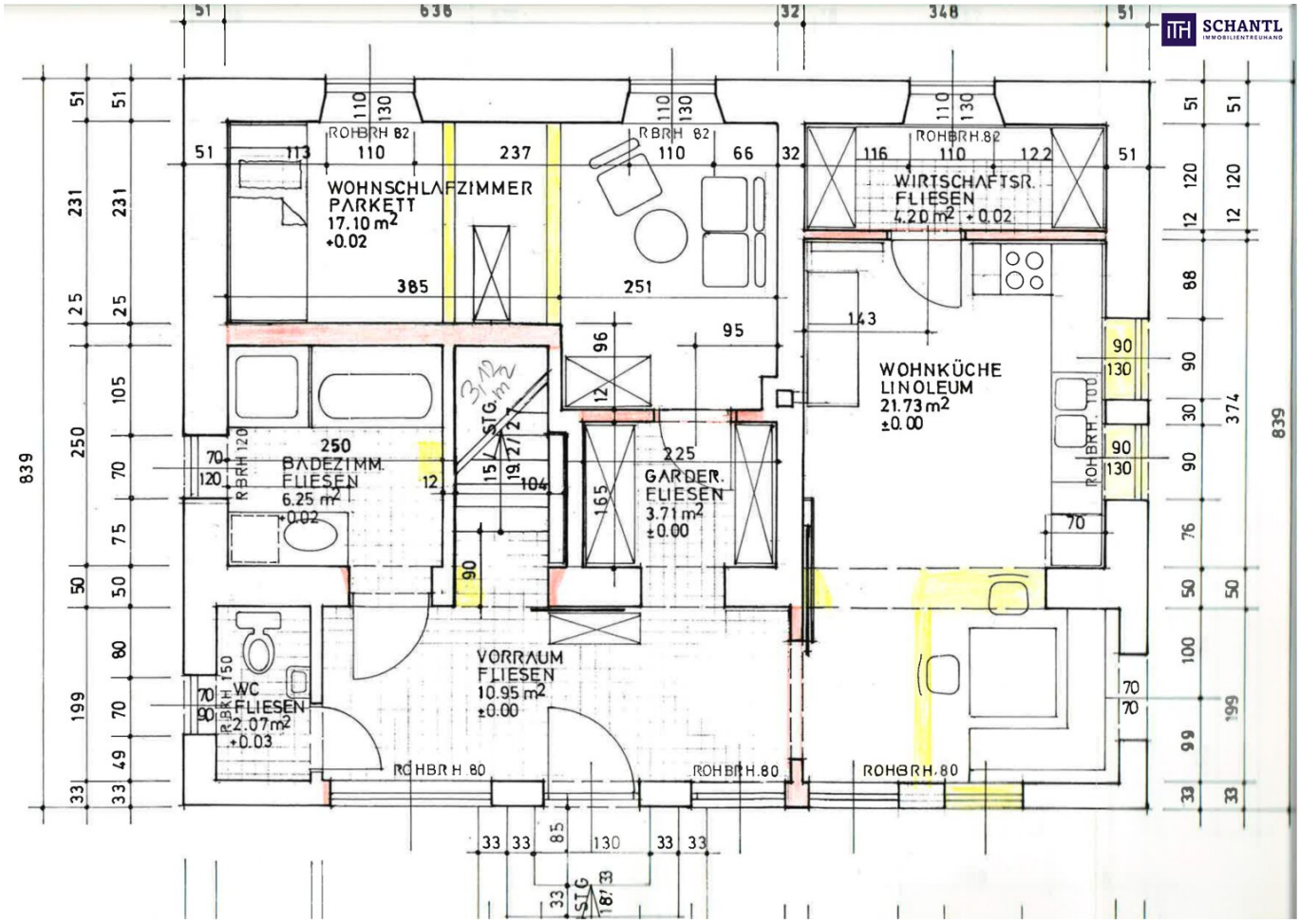
Ihr Ansprechpartner

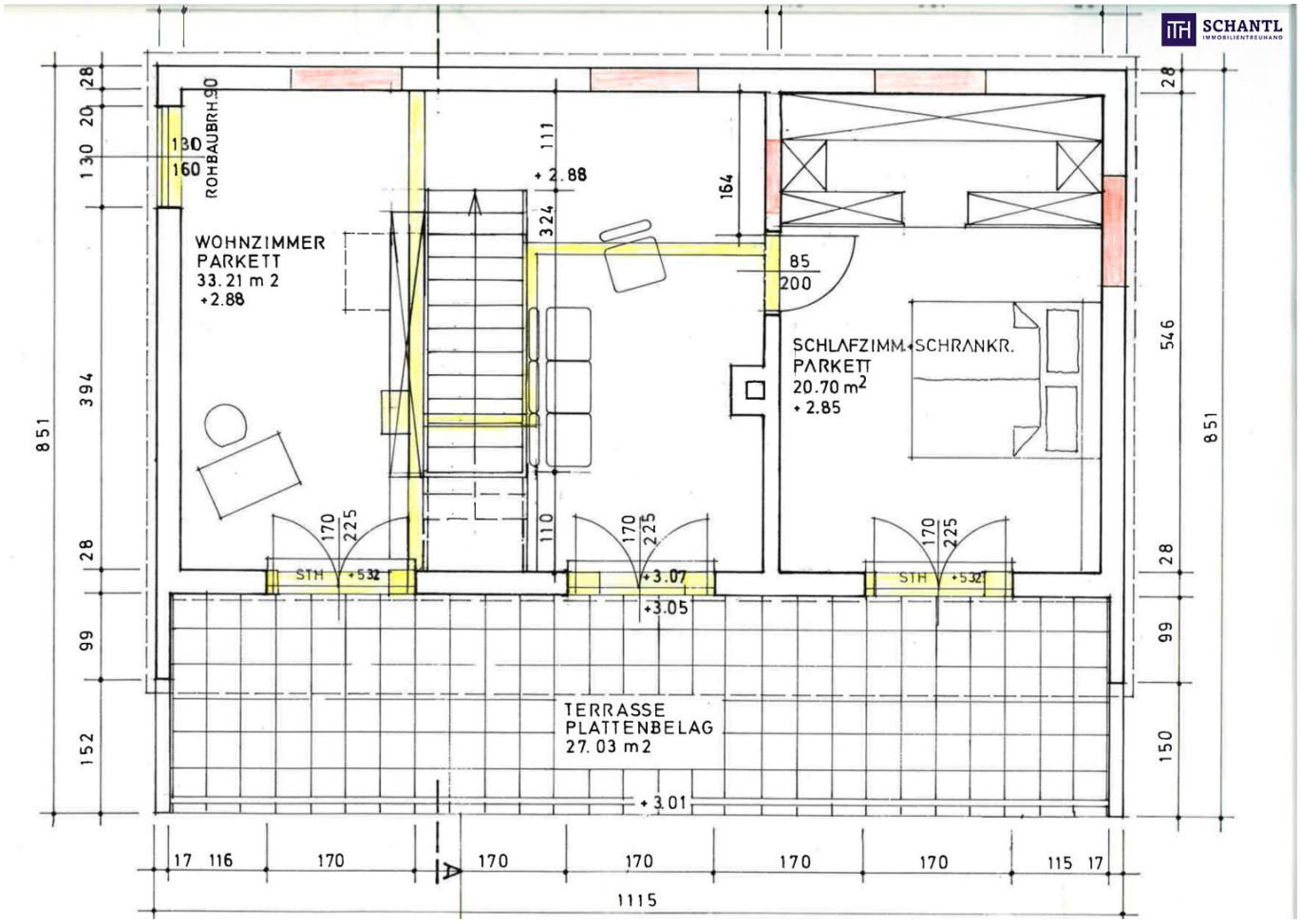
Laura Jagerhofer, BA, MA

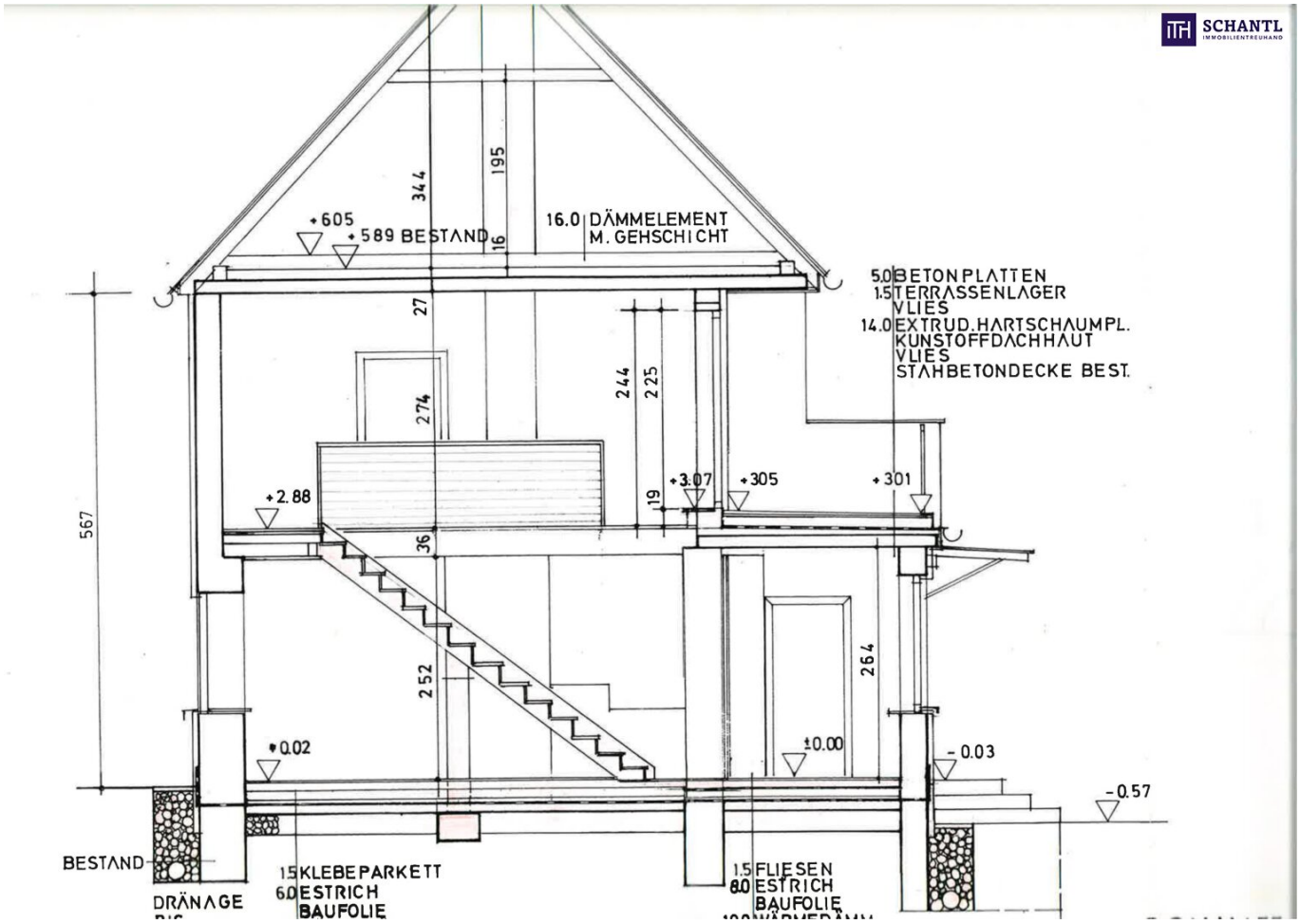
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 541 10 47




SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
WOHNSCHLAFZIMMER
PARKETT
17.10 m2
+0.02
WIRTSCHAFTSR.
FLIESEN
4.20 m2 +0.02
WOHNKÜCHE
LINOLEUM
21.73 m2
±0.00
BADEZIMM.
FLIESEN
6.25 m2
+0.02
GARDER.
FLIESEN
3.71 m2
±0.00
VORRAUM
FLIESEN
10.95 m2
±0.00
WC
FLIESEN
2.07 m2
+0.03
ROHBRH 82
RBRH 82
ROHBRH 80
RBRH 120
RBRH 150
ROHBRH 100
STG.
839
636
348
374


WOHNZIMMER
PARKETT
33.21 m 2
+2.88
ROHBAUBRH.90
130
160
+ 2.88
111
324
164
85
200
SCHLAFZIMM.+SCHRANKR.
PARKETT
20.70 m2
+ 2.85
170
225
110
STH
+3.07
+3.05
TERRASSE
PLATTENBELAG
27.03 m2
+3.01
28
20
130
394
28
99
152
546
150
851
17
116
170
115
1115


+605
+589 BESTAND
344
195
16
16.0 DÄMMELEMENT
M. GEHSCHICHT
5.0 BETONPLATTEN
1.5 TERRASSENLAGER
VLIES
14.0 EXTRUD. HARTSCHAUMPL.
KUNSTOFFDACHHAUT
VLIES
STAHBETONDECKE BEST.
27
274
244
225
+2.88
+3.07
+305
+301
19
36
567
252
264
+0.02
±0.00
-0.03
-0.57
BESTAND
DRÄNAGE
1.5 KLEBEPARKETT
6.0 ESTRICH
BAUFOLIE
1.5 FLIESEN
8.0 ESTRICH
BAUFOLIE

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem exklusiven Herrenhaus mit atemberaubendem Blick auf die idyllische Landschaft und der Nähe zu Graz Mariatrost.

Inklusive bezaubernden Privatgarten und Potenzial für einen ausbaubaren Rohdachboden. Ihr neues Zuhause verbindet zeitlose Eleganz mit viel Komfort und Potential und bietet Ihnen ein Leben in absoluter Ruhe und Privatsphäre.

Hauptmerkmale:

2. **Spektakuläre Terrassen:** Genießen Sie die Schönheit der Umgebung von zwei großzügigen Terrassen. Das Obergeschoss verwöhnt Sie mit einer majestätischen knapp 30m² großen Terrasse, während das Erdgeschoss eine weitere Terrasse bietet, um Ihre Sinne zu verwöhnen.

4. **Panoramablick & Nähe zu Graz Mariatrost:** Erleben Sie die faszinierende Landschaft von Kumberg aus der Vogelperspektive. Der Ausblick von beiden Terrassen aus ist ein beeindruckendes und unvergessliches Erlebnis. Die Nähe zu Graz Mariatrost bietet außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der Annehmlichkeiten und kulturellen Angebote der Stadt Graz.

6. **Großzügige Raumaufteilung & Ausbaupotenzial:** Dieses Anwesen bietet Ihnen eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die geschickt gestaltet wurden, um Komfort und Funktionalität zu vereinen. Der ausbaubare Rohdachboden bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Individualisierung nach Ihren Wünschen.

8. **Bezaubernder Privatgarten:** Freuen Sie sich auf Ihren eigenen Privatgarten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu grillen oder die Natur zu genießen. Eine grüne Oase, um Momente der Ruhe und Erholung zu erleben.

Erdgeschoss:

- einladender Vorraum und eine Garderobe, die den Empfang Ihrer Gäste zum Genuss macht.

- eine gut ausgestattete Küche, die nahtlos in das offene Esszimmer übergeht, ideal für gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Erlebnisse.

- praktische angrenzende Speisekammer (direkt hinter der Küche)

- großes Gästezimmer für zusätzliche Flexibilität und Raum

- geräumiges Bad mit Dusche und Wanne und Fenster für Ihren Komfort

- separate Toilette mit Fenster

Obergeschoss:

- ein großzügiges offenes Wohnzimmer, das für Entspannung und Unterhaltung geschaffen wurde

- geräumiges Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse und einem begehbaren Schrankraum für Ihre Annehmlichkeit

- Terrasse/Balkon mit Weitsicht und Sonnenmarkise

Stil und Qualität: Diese Immobilie ist durchgehend hochwertig gestaltet, mit Liebe zum Detail und einer zeitlosen Ästhetik. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich in dieses spannende Herrenhaus zu verlieben, das großen Komfort mit dem Zauber der Natur verbindet und zusätzlich mit einem bezaubernden Privatgarten und Potenzial für Ausbauoptionen beeindruckt.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren privaten Besichtigungstermin zu vereinbaren und erleben Sie selbst, was es bedeutet, in dieser traumhaften Gegend zu leben.

https://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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Universität <9.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <4.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap