

## Top gemütliches Einfamilienhaus Nähe LKH in Kainbach bei Graz



Objektnummer: 961/34941

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8047 Kainbach bei Graz
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	678.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Laban**

s REAL - Graz SparkassenCenter  
Sparkassenplatz 4  
8010 Graz

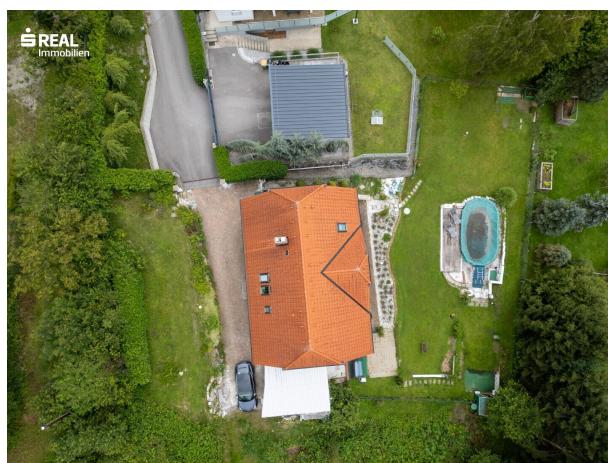
T +43 5 0100 - 26446



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





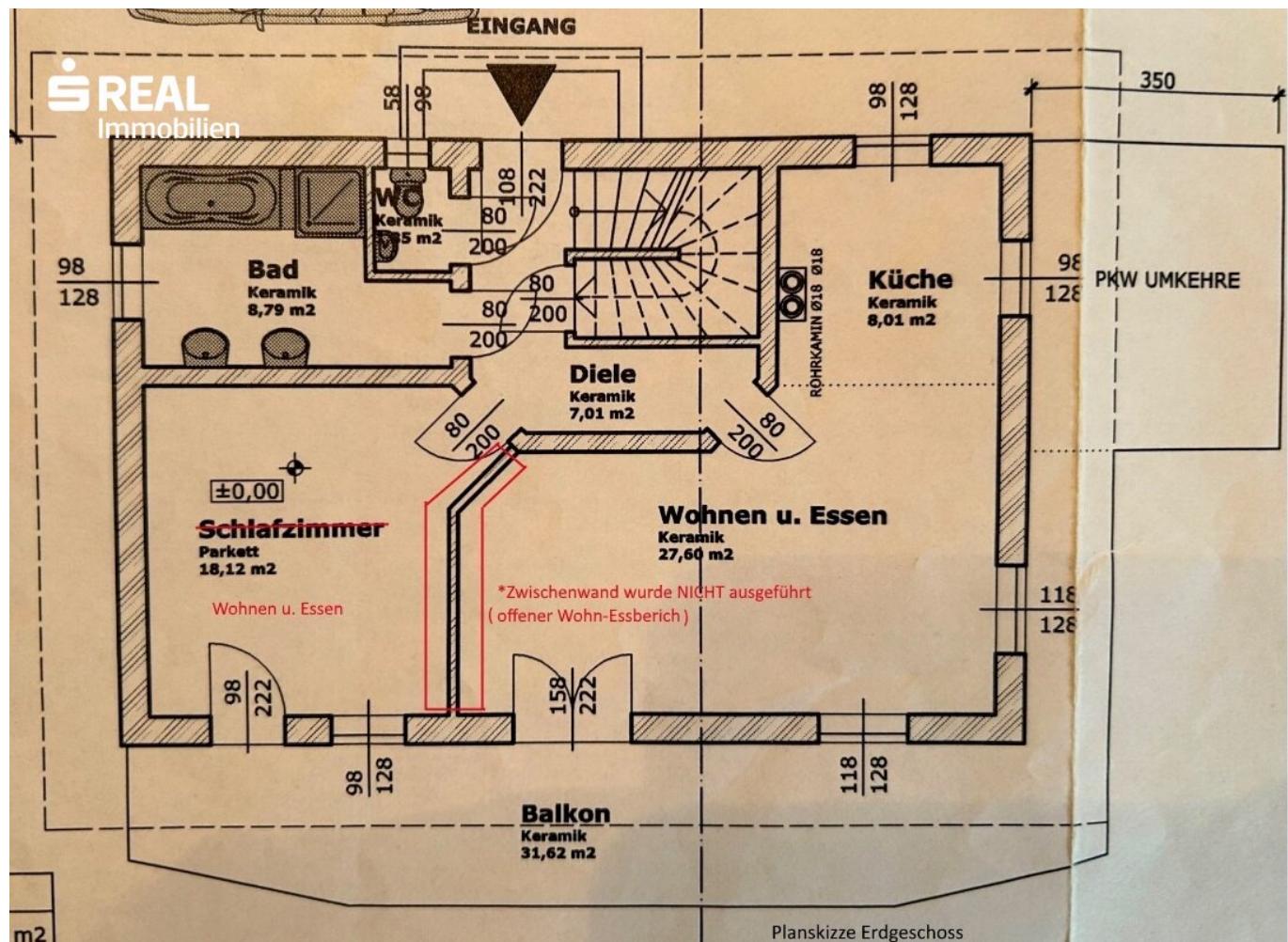


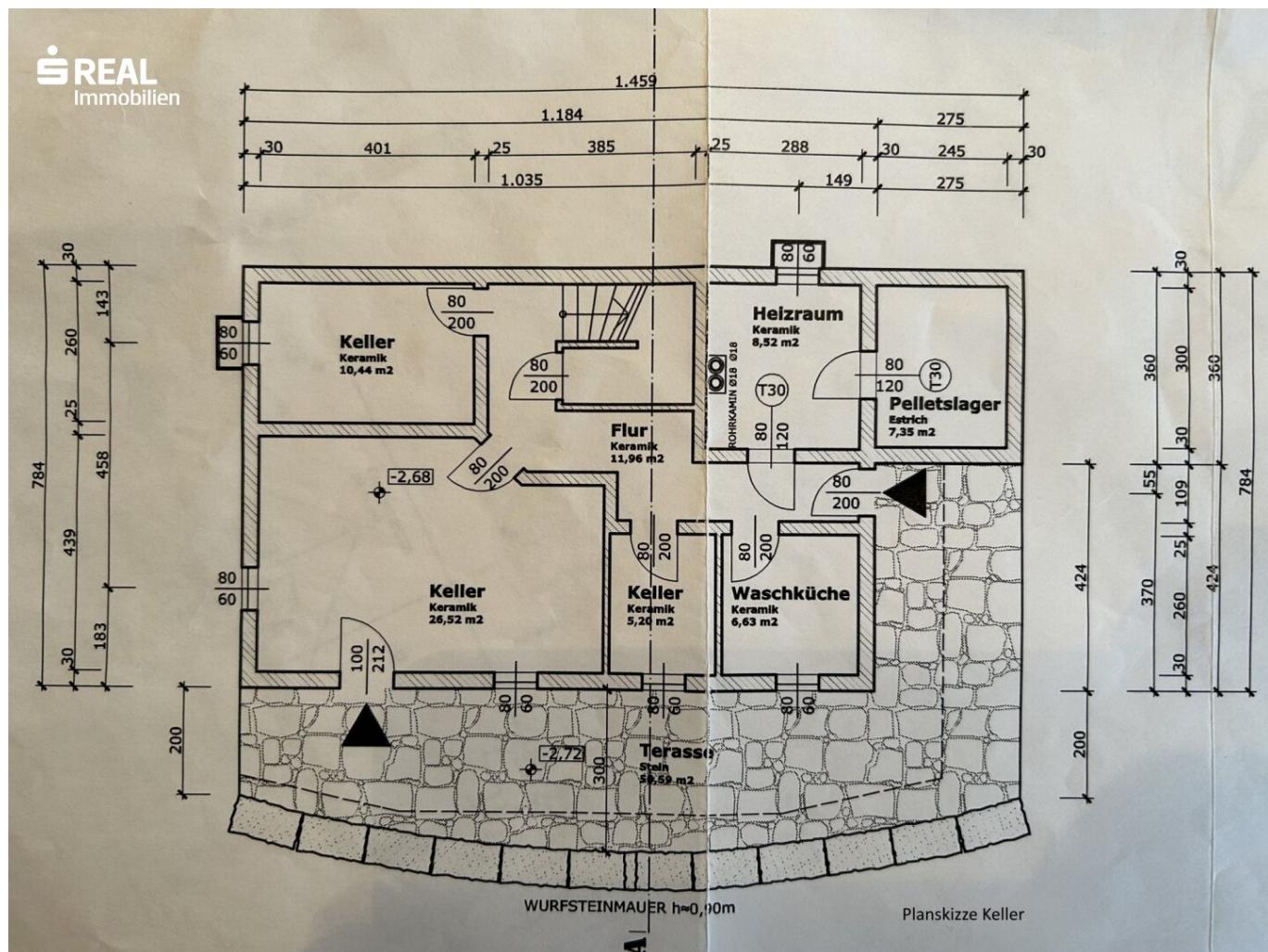


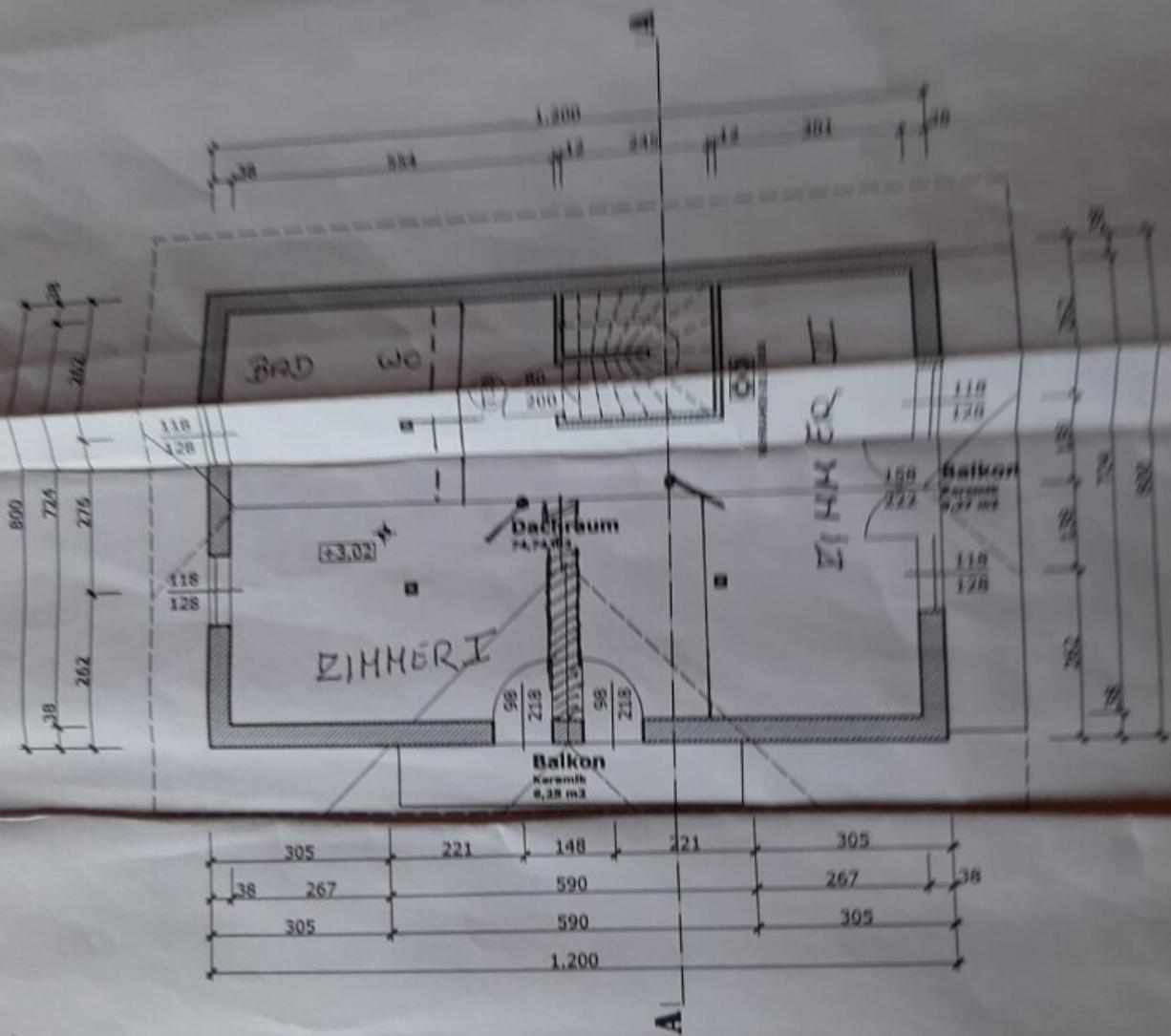












**DACHGESCHOSS M 1:100**

## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 2006 in Ziegelmassivbauweise (mit abwaschbarem Thermoputz) erbaut und befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Kainbach bei Graz. Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand und vereint gemütlichen Landhausstil mit schöner Ausstattung!

Es inkludiert ein Carport für 2 KFZ sowie einen weiteren Autoabstellplatz bzw. eine kleine Umkehre vor dem Haus.

Beheizt wird das Wohnhaus mit einer Pellets-Heizung (teilweise mit Fußbodenheizung). Für die Beschattung sorgen gediegene Außenbalken und komplettieren so den schönen Landhausstil.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und bietet auch vom Kellergeschoss aus einen ebenerdigen Zugang zum südlichen Teil des Grundstückes. Die Außenanlage weist ebenfalls einen gepflegten Zustand auf. Am Grundstück befinden sich auch ein Pool und eine Gartenhütte. (Für einen gepflegten Rasen sorgt ein komfortabler Mähroboter.) Das Grundstück weist eine Fläche von 1.149 m<sup>2</sup> auf und ist nach Südosten ausgerichtet. So genießen Sie Sonne von morgens bis abends, ob auf den Balkonen oder im Garten. Die gute Raumaufteilung bietet einer Familie auf zwei Wohnebenen ausreichend Platz.

EG: 96 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

DG: 96 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

KG: 102 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)

### Raumprogramm:

EG: Diele, moderne Küche, großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon, Bad und WC getrennt

OG: Diele, Bad und WC, 2 Schlafzimmer (Infrarotkabine), Balkon

KG: Flur, Abstellraum, 4 Kellerräume, Heizraum und Pellets Lager, Zugang zum großzügigen Garten

Das Einfamilienwohnhaus ist möbliert und ab sofort bezugsfähig!

**Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Immobilie begeistern!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN