

## **Einfamilienhaus mit viel Potenzial für Ihren Familientraum!**



**Objektnummer: 5420/6105**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                               |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8523 Frauental an der Laßnitz |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1955                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                             |
| <b>WC:</b>                           | 1                             |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                             |
| <b>Garten:</b>                       | 950,00 m²                     |
| <b>Keller:</b>                       | 70,00 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 336,30 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,29                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 297.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clara Käfer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz







# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz – Wien – Linz – Salzburg – Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



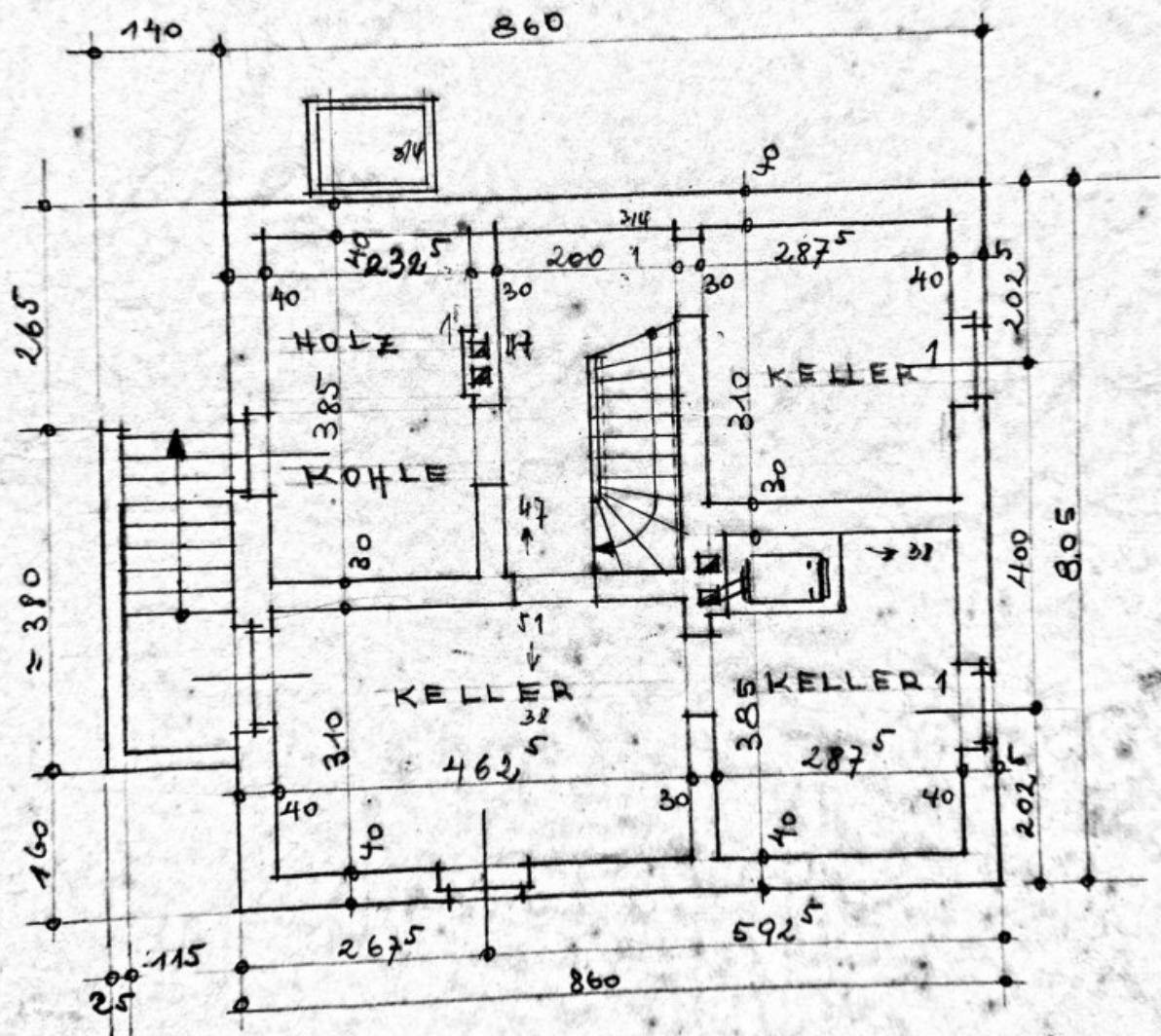
Investments



Apartments

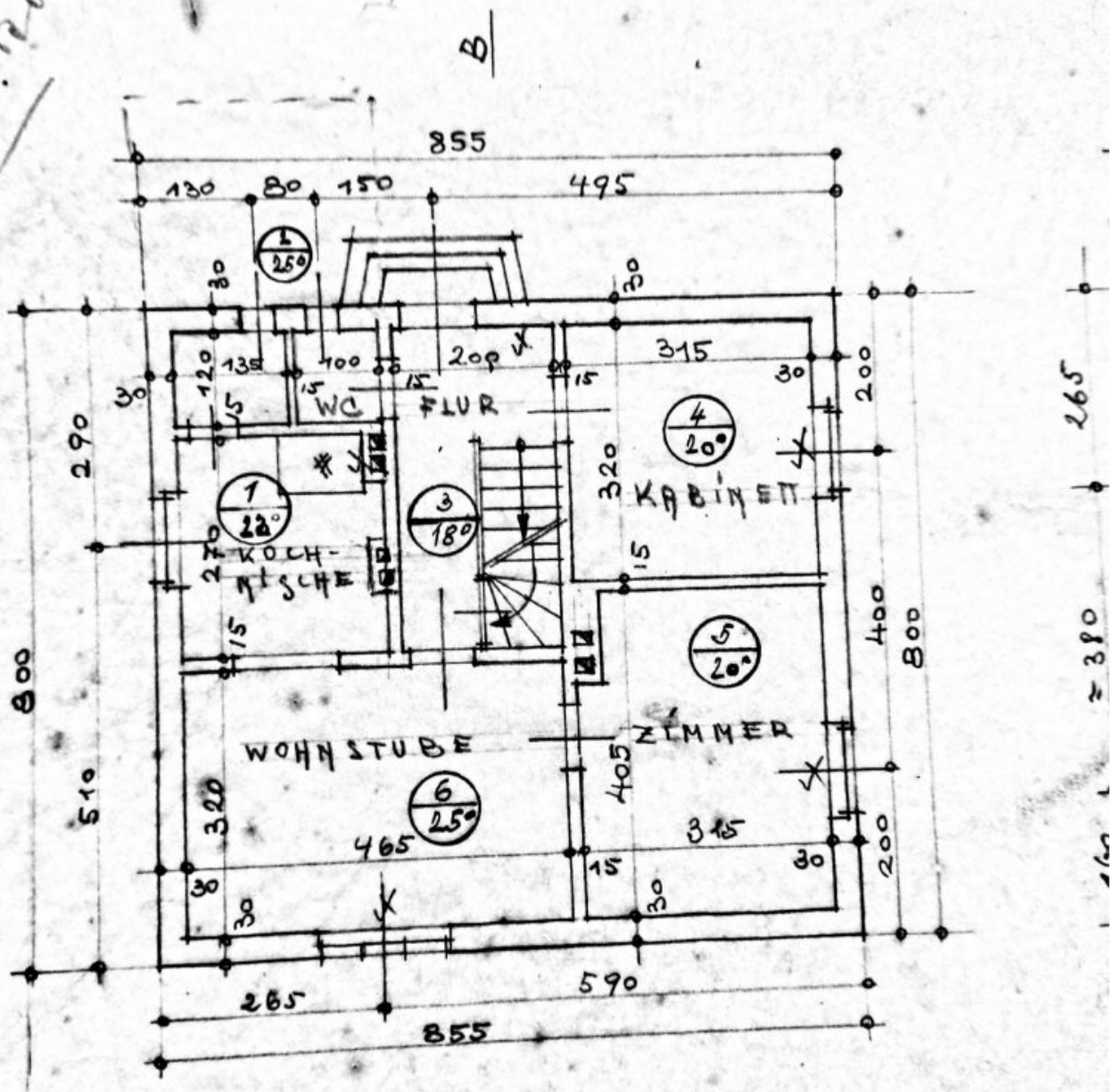
[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

REFILE P :



4x2.20  
7.10.1951

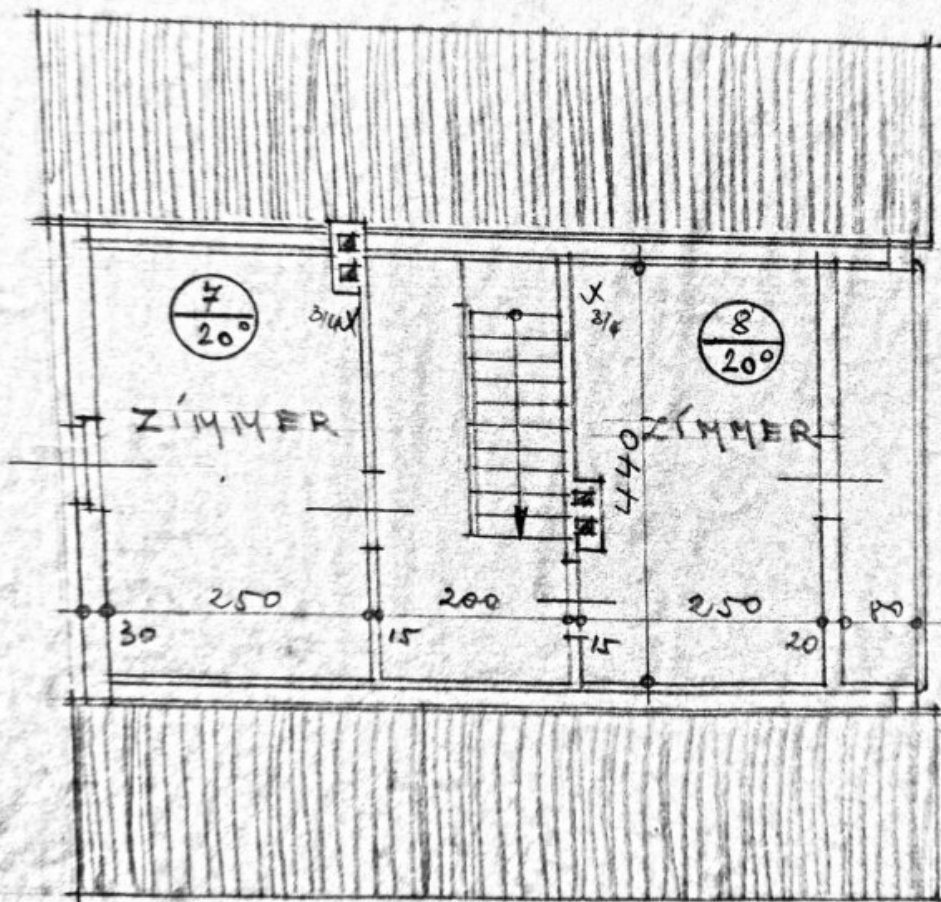
# ERDGESCHOSS :



KALKGRUB, AM 15. IX. 1951



DACHGESCHOSS:



## Objektbeschreibung

Dieses charmante **Haus mit 4 Zimmern** bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die Errichtung von 1955 dieser Immobilie lässt mit einer Sanierung das Haus **ganz nach Ihren Wünschen gestalten**, die Raumaufteilung kann nach Ihren Bedürfnissen angepasst werden, um Ihren persönlichen Lebensstil widerzuspiegeln. Während im Erdgeschoss sich die **Küche** mit einem **Badezimmer** und **zwei weiteren Räumen** durch einen Stiegenhaus verbindet, führt die gepflegte Holzstiege ins Obergeschoss, mit **2 weiteren Schlafzimmern** die den krönenden Abschluss mit einem **Südost gerichteten Balkon** harmonisch erschließt - **was für ein herrlicher Ausblick in eine malerische Landschaft!**

### Highlights:

± **Nebengebäude** mit **2** geräumige **Abstellräume**

± **Küche**, ausgestattet

± **Bad** mit **Dusche**, **komplett erneuert**

+ **Grundstück** Fläche ca. 950m<sup>2</sup>

± **4 Kellerräume**, ca 70m<sup>2</sup>

+ **Garage** im Nebengebäude

± **Garten**, top gepflegt **mit altem Baumbestand**

**Sehen Sie auch schon Ihren Pool im Garten?** Das Grundstück bietet ausreichend Platz für eine großzügigen Swimmingpool, einen Gemüsegarten und vieles mehr! Nutzen Sie das Brauwasser aus dem Brunnen oder der vorhandenen Regentonne für Ihren Garten, hier können Sie Ihre grünen Daumen ausleben und die Natur in vollen Zügen genießen. Die ländliche Umgebung mit bewirtschafteten Wiesen und **netten Nachbarn** sorgt für eine **idyllische Atmosphäre**, die Sie direkt vor der Haustür haben - **am Ende einer Sackgasse.**

Das **Nebengebäude** ist **geräumig** und **vielseitig nutzbar**, neben den unzähligen Kellerräumen finden Sie auch noch reichlich Platz für Ihre Werkzeuge, Fahrräder, Gartengeräte oder sogar für eine kleine Werkstatt? Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt, um Ihre Hobbys und Leidenschaften auszuleben.

**Erleben Sie die perfekte Kombination aus ländlichem Wohnen, großzügigem Platzangebot und einer traumhaften Umgebung!** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen verzaubern! unter [+43 676 36 46 896](tel:+436763646896), Clara Käfer, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

-----

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap