# Wohnen in südsteirischer Höhenlage mit Panorama und mediterranem Flair!



Objektnummer: 8257/186

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Kranach Art: Haus

Land: Österreich PLZ/Ort: 8462 Gamlitz

Baujahr:1974Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:100,00 m²Nutzfläche:173,00 m²

Zimmer: 4
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: C 88,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

5

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,18

Kaufpreis: 450.000,00 €

**Betriebskosten:** 450.000,00 €

Provisionsangabe:

Stellplätze:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.



IMMOSTUDIO































































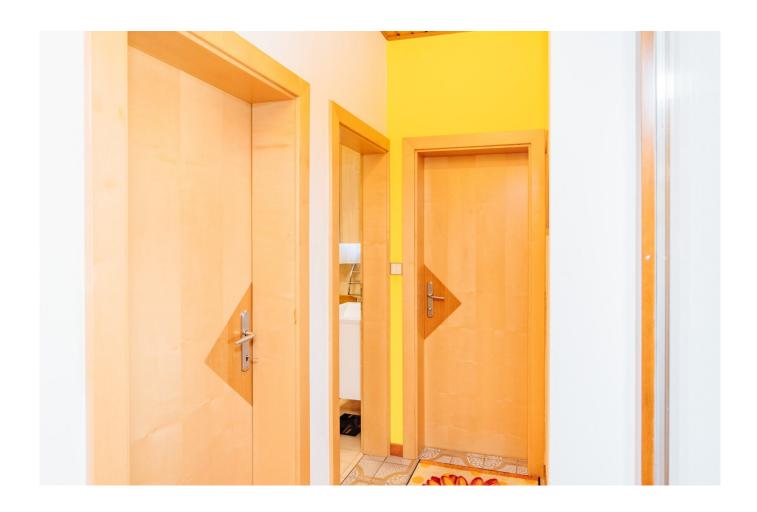






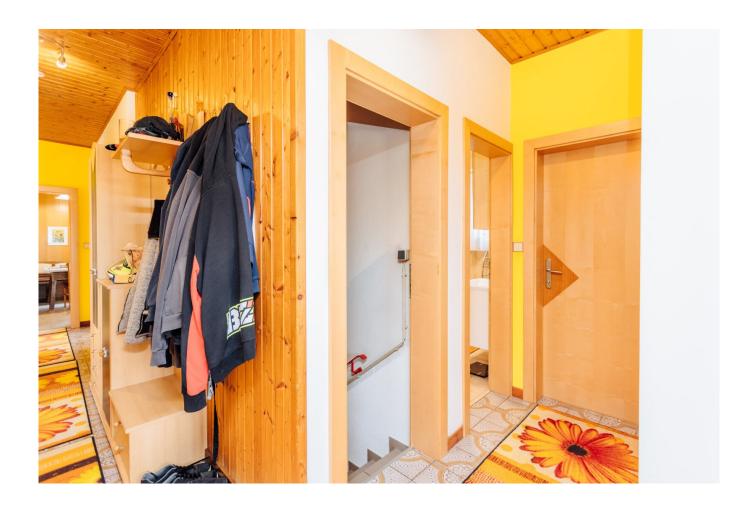












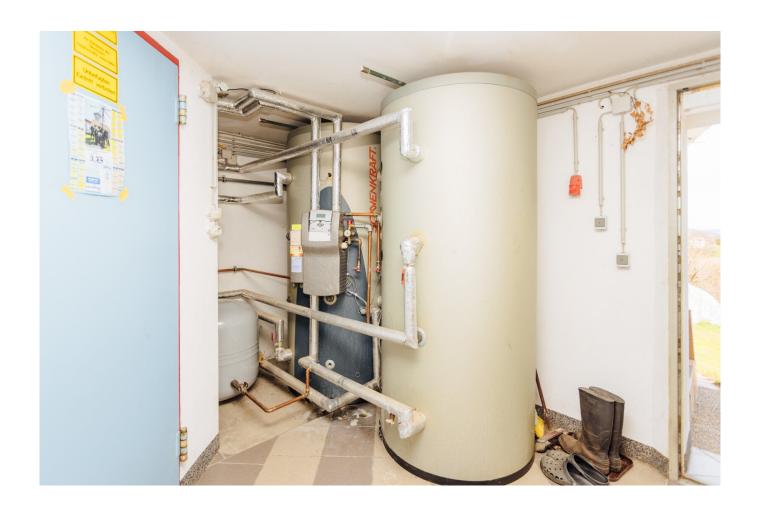
















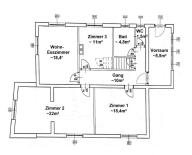




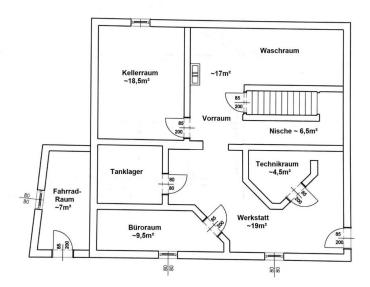








Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Kellergeschoss

## **Objektbeschreibung**

In der malerischen Südsteiermark, wartet dieses reizende Einfamilienhaus mit seinen rund 100m² Wohnfläche - voll unterkellert - auf Sie!

Das Highlight dieser Liegenschaft ist zweifellos die ruhige Lage und die großzügige, rund 65 m² große Terrasse, die mit einem überwältigenden Ausblick punktet, viel Platz zum Entspannen im Freien bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Haus beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung und herrlich großen Fensterflächen, die den Blick auf die umliegende Natur auch von innen genießen lassen. Es wurde im Jahre 1974 erbaut, und in den 90er Jahren wurde der Vollwärmeschutz nachgerüstet, um die Energieeffizienz des Hauses zu optimieren.

Derzeit verfügt das Haus über eine Gesamtnutzfläche von rund 174m². Die Möglichkeit zur Aufstockung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau ist ebenfalls gegeben und bietet zusätzliches Potenzial. Für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Wohngefühl sorgen die Internorm Holz-Alu-Fenster, die praktischerweise auch mit Insektenschutz versehen wurden.

Zudem wird vollkommen ökologisch durch Sonnenenergie das Warmwasser erzeugt und die Heizung betrieben. Dafür stehen gleich zwei Pufferspeicher mit einem Gesamt-Fassungsvermögen von 4000 Litern zur Verfügung. Dadurch wird nahezu kein Öl zum Heizen des Hauses benötigt.

Ihren grünen Daumen können Sie ebenso unter Beweis stellen, denn auf einem Teil der ebenen Fläche des 929 m² großen Grundstücks wurde in massiver Bauweise ein großzügiges Hochbeet errichtet, wo Ihr Gemüse und Ihre Kräuter ideal gedeihen werden und für Obstbäume und Blumenbeete wäre am Grundstück ebenfalls noch ausreichend Platz vorhanden.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Garage bereit, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihre Autos vor den Elementen schützt. Ein überdachter Abstellplatz direkt vor der Haustür und drei weitere Parkflächen im Freien stehen ebenso zur Verfügung.

Tauchen Sie ein in das Leben im Grünen und genießen Sie die Vorzüge dieses gemütlichen Einfamilienhauses in der begehrten Südsteiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <4.000m Apotheke <4.250m Krankenhaus <9.500m

## Kinder & Schulen

Schule <4.250m Kindergarten <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m Bäckerei <4.000m Einkaufszentrum <4.500m

## Sonstige

Bank <4.000m Geldautomat <4.000m Post <4.000m Polizei <4.000m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <10.000m Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap