# Tiny House - Ferienhaus - Wohnhaus - Raumwunder 1



**Objektnummer: 2380**

**Eine Immobilie von Klaus Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3200 Ober-Grafendorf |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 36,80 m² |
| **Nutzfläche:** | 46,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 188.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 40,00 € |
| **Sonstige Kosten:** | 150,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Klaus**

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH
Schlossberggasse 5
3134 Nußdorf ob der Traisen

T +43 660 316 20 24
H +43 660 316 20 24

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

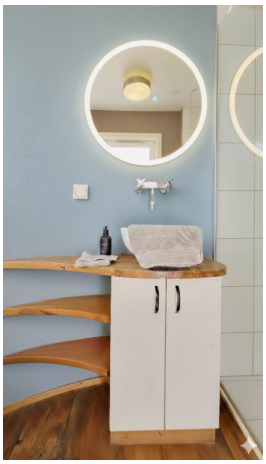














# Objektbeschreibung

Dieses zum Verkauf stehende Tiny Haus liegt am Ende einer ruhigen Siedlungsstraße und bietet ein unvergleichliches Gefühl von angekommen sein.

Inmitten Ihres 310 m² großen privaten Pachtgartens erwartet Sie ein ruhiger Rückzugsort vom Stadtleben. Dieses Haus mit einem, oder 2 Schlafzimmer und einer Wohnraum – Küche auf einer Nutzfläche von 46 m², präsentiert sich mit einem hochwertigen Design, vereint mit seinem nachhaltigen Charakter.

Ein Trittsteinpfad säumt zum Eingang Ihrer Terrasse, eine durchdachte Ergänzung, die ein Gefühl von Authentizität ausstrahlt. Türen und Fenster in runder und eckiger Form, verschmelzen mit der grünen Umgebung, während die Terrassentür die Verbindung zwischen drinnen und draußen bereichern. Die Terrassenfenster tauchen den Raum in ein natürliches Licht und betonen eine beruhigende Palette schlichter Farbtöne.

Maßgefertigte Tischlerarbeiten führen ins Innere, wo sich Holzböden durch eine durchdachte offene Küche und einen Wohnraum ziehen. Naturholz Schränke heben sich von weißen Wänden und Arbeitsplatten in der Küche ab und führen diese Harmonie im ganzen Haus fort.

Ein stimmungsvoller Raum zum Essen oder Unterhalten, in dem Sie in den wärmeren Monaten die Türen öffnen oder den Holzofen anzünden können, wenn es kalt wird.

Ein separater Abstellbereich maximiert die verfügbare Grundfläche, während ein eigenes Bad auf dieser Ebene, mit einer Regendusche, einem WC und einen Holzschrank unter dem Waschbecken für zusätzlichen Stauraum, ausgestattet ist.

Sprechen Sie mit unserem Team!

Egal, ob Sie dieses Tiny House besichtigen oder einen ganz ähnlichen Raum finden möchten, unser Team hat die Schlüssel zu den inspirierendsten Häusern.

Ihr Klaus - Kaiblinger Immobilien Team

Markus Klaus und Mag. Sabine Kaiblinger

Klaus & Kaiblinger Immobilien GmbH

0660/316 20 24

office@klaus-immobilien.at

www.klaus-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Wir können nur Anfragen mit Ihrem Vor.- und Nachnamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse beantworten. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation und behandeln diese selbstverständlich vertraulich.

Der Gesetzgeber sieht vor, dass für den Verbraucher außerhalb der Geschäftsräume des Maklers, gem. § 11 FAGG, ein 14–tägiges Rücktrittsrecht besteht. Wir haben großes Verständnis, wenn Sie die gewünschte Wohnung oder Haus bereits vorab besichtigen möchten. Hierfür benötigt der Makler lediglich Ihre schriftliche Aufforderung zum vorzeitigen Tätigwerden. Und genau aus diesem Grund erhalten Sie, anders als früher, mehr Unterlagen. Die Besichtigungen sind für Sie nach wie vor kostenlos.

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 <5.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <5.500m
Polizei <4.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap