WOHNEN UND ARBEITEN großes, sehr gut aufgeteiltes Einfamilienhaus mit Pool und angebautem Bürogebäude

Objektnummer: 4160

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8431 Gralla
Baujahr:	1998
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,00 m²
Bürofläche:	35,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	390.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Kevin Zettelbauer

Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T +43 660 9345147

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

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

M P
W
WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

Erdgeschoss Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

85.53 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0.65 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

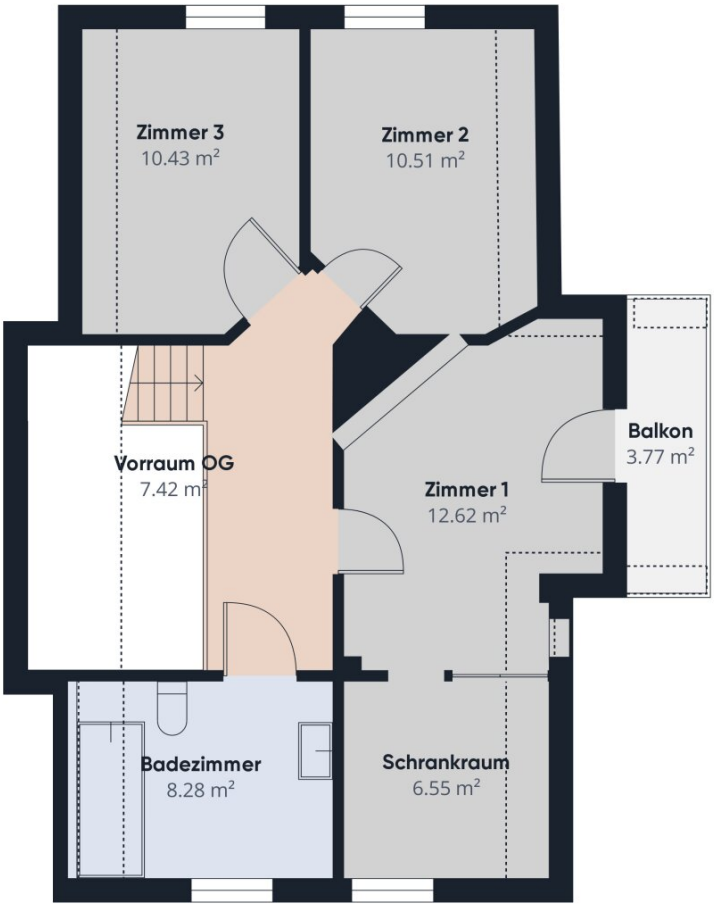
Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS [illegible] entsprechen.

GIRAFF360



Stock 1 Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
55.81 m²

Balkone und Terrassen
3.77 m²

Reduzierte Kopffreiheit
7.58 m²

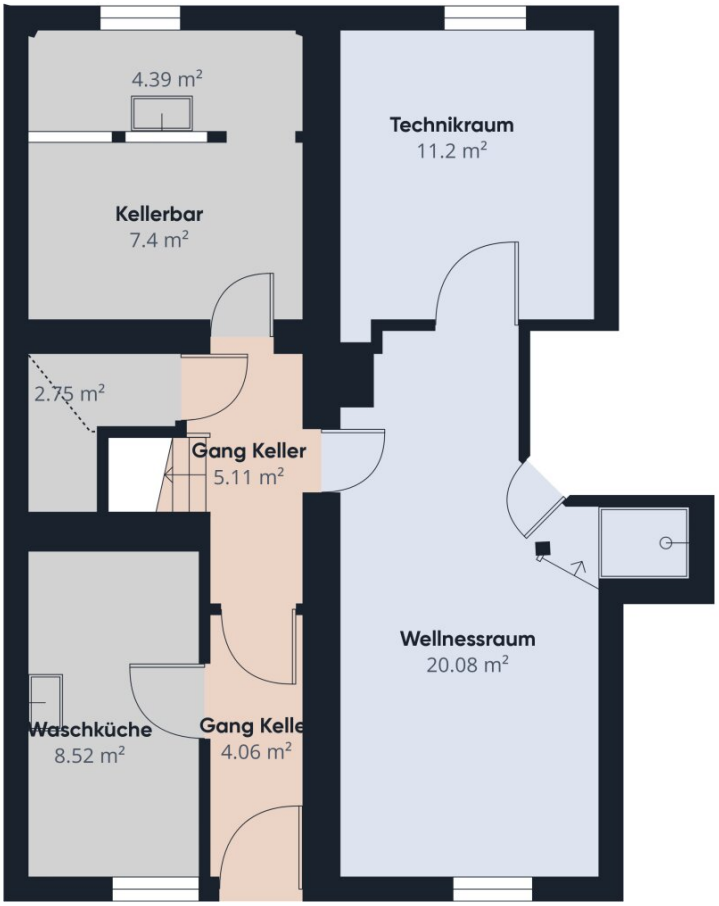
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS entsprechen.

GIRAFF360



Untergeschoss Gebäude 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

63.51 m²

Reduzierte Kopffreiheit

1.32 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

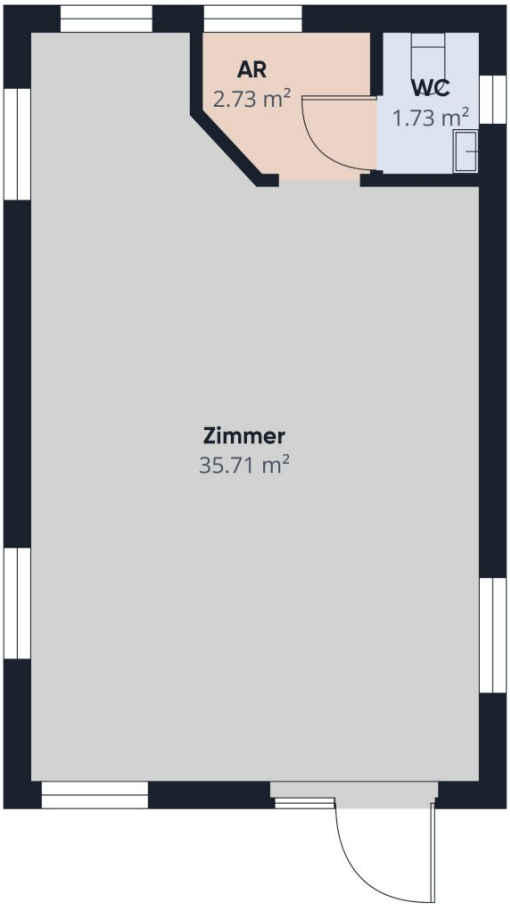
Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS entsprechen.

GIRAFF360



Stock 1 Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

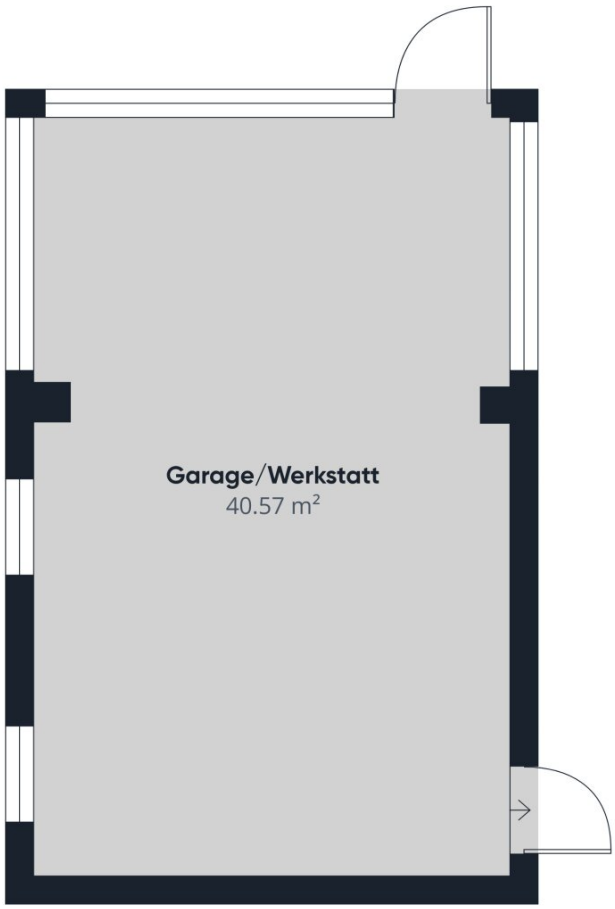
40.17 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS [illegible] entsprechen.

GIRAFF[illegible]



Erdgeschoss Gebäude 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

40.57 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS [illegible] entsprechen.

GIRAFF360

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **großes sehr gut aufgeteiltes Einfamilienhaus** auf einem ebenen Grundstück mit **rund 620 m² Fläche**. Das Haus liegt in einer Einfamilienhaussiedlung im schönen **Gralla**.

Auf rund **132 m² Wohnfläche**, die auf zwei Etagen aufgeteilt sind, werden Ihre Wohnträume wahr.

Im **Erdgeschoss** befindet sich ein Vorraum, von dem aus sämtliche weitere Räume zu begehen sind. Ein **großer heller Wohnraum** mit **Schwedenofen**, von dem aus man in den **Wintergarten** gelangt, lädt zum Verweilen ein. Vom Wintergarten aus kommt man auf die **überdachte Terrasse,** welche in den Garten führt. Vom Vorraum und auch vom Wohnzimmer gelangt man in die **gut ausgestattete Küche mit viel Stauraum** und praktischem **Abstellraum**. Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über ein **Badezimmer mit Badewanne, Dusche**, separatem **WC** und einem hellen **ca. 13 m² großem Zimmer.**

Im Obergeschoss befinden sich **drei getrennt begehbare Zimmer**, von denen eines über einen **Schrankraum und einen ca. 4 m² großen Balkon** verfügt. Zudem gibt es ein weiteres **Badezimmer mit Badewanne und Toilette**.

Der **rund 65 m² große Keller** besteht aus einer **Kellerbar**, einer **Waschküche**, einem **Heiz-/Technikraum** und einem großen Raum mit **Sauna und Dusche**, welcher als **Wohlfühlraum** genutzt werden kann. Den Keller erreicht man sowohl vom Erdgeschoss von innen als auch über den Garten von außen.

Zur Liegenschaft gehört ein **Nebengebäude**, welches im Erdgeschoss als **Garage oder/und Werkstatt** genutzt werden kann. Im Obergeschoss des Nebengebäudes, welches von außen begehbar ist, befindet sich ein **großer heller 35m² großer Raum** mit Zugang auf eine **17 m² große Terrasse** und eine **Toilette**.

Der Garten verfügt über eine **Gartenhütte**, in der sämtliche Gartengeräte, Spielsachen usw. aufbewahrt werden können. Außerdem gibt es einen **Pool,** welcher direkt mit der Terrasse verbunden ist.

Das Haus wird zentral mit **Gas** beheizt und hat zusätzlich eine **Schwedenofen** im Wohnraum.

Diese Liegenschaft zeichnet sich vor allem durch ihre **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** und das zusätzliche Nebengebäude aus. Auch die Raumaufteilung und die Größe des Hauses ist ideal. Der Keller bietet viel Stauraum und Platz für Erholung. Der Pool im Garten sorgt im heißen Sommer für ordentliche Abkühlung. Die Möglichkeit von zu Hause aus zu arbeiten ist

mit den Büroraum über der Garage ideal.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <3.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap