

## **Einfamilienhaus in Sonnenlage und ausgezeichneter Infrastruktur / Frohnleiten**



**Objektnummer: 7852/263**

**Eine Immobilie von K&K Property GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8130 Frohnleiten
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 111,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,81
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

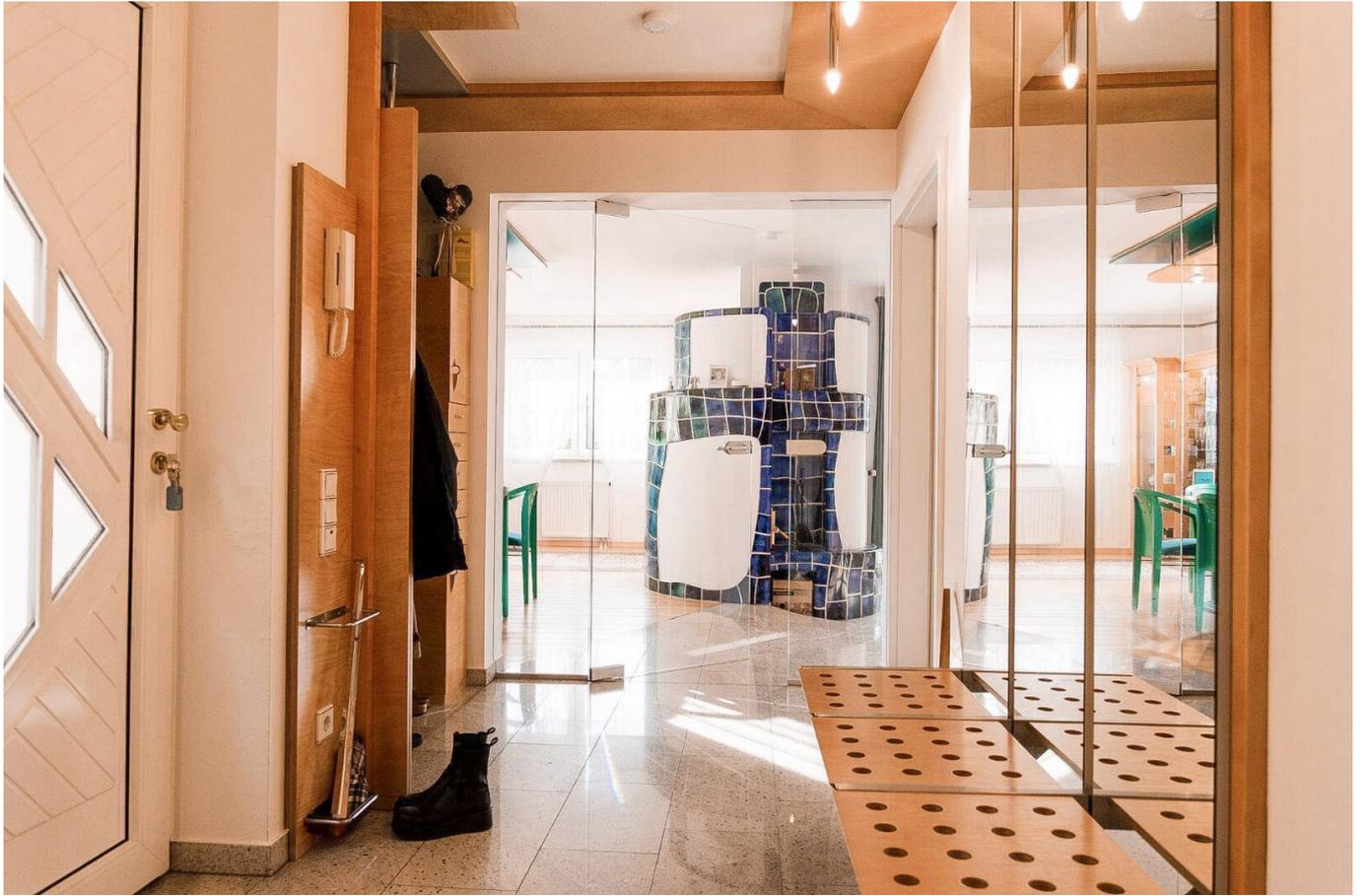


**Yannick Komaromi**

K&K Property GmbH  
Korngasse 14  
8020 Graz

T +43 676 33 650 66

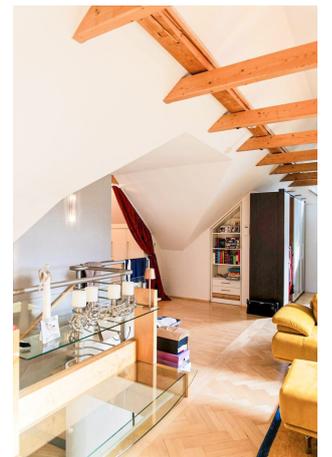








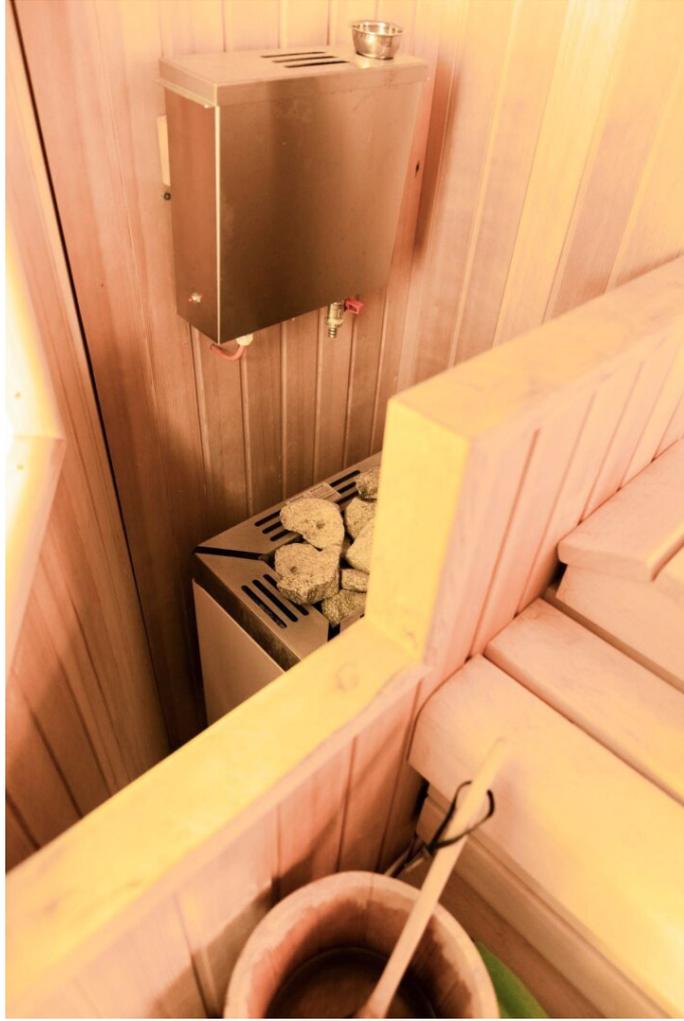




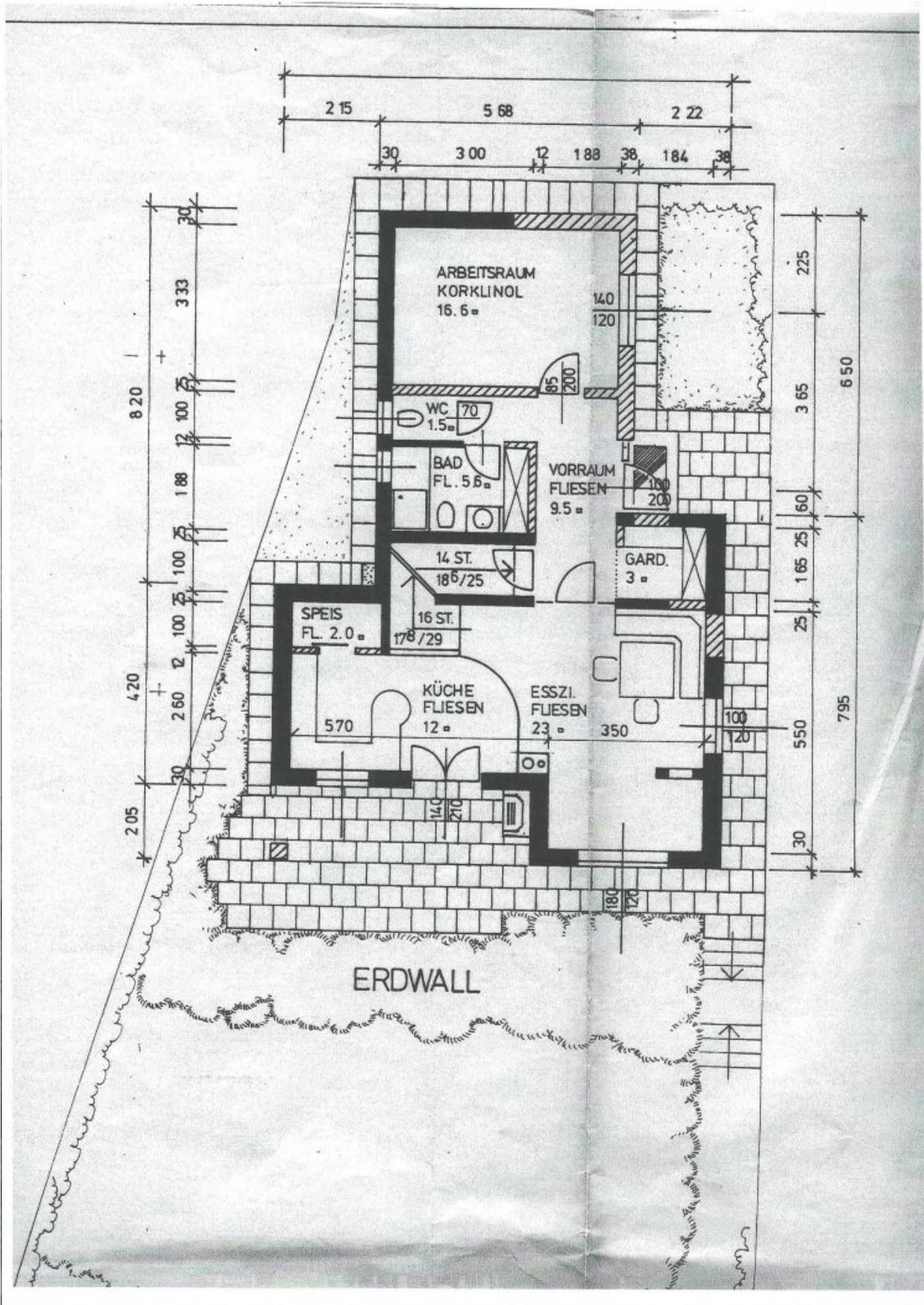


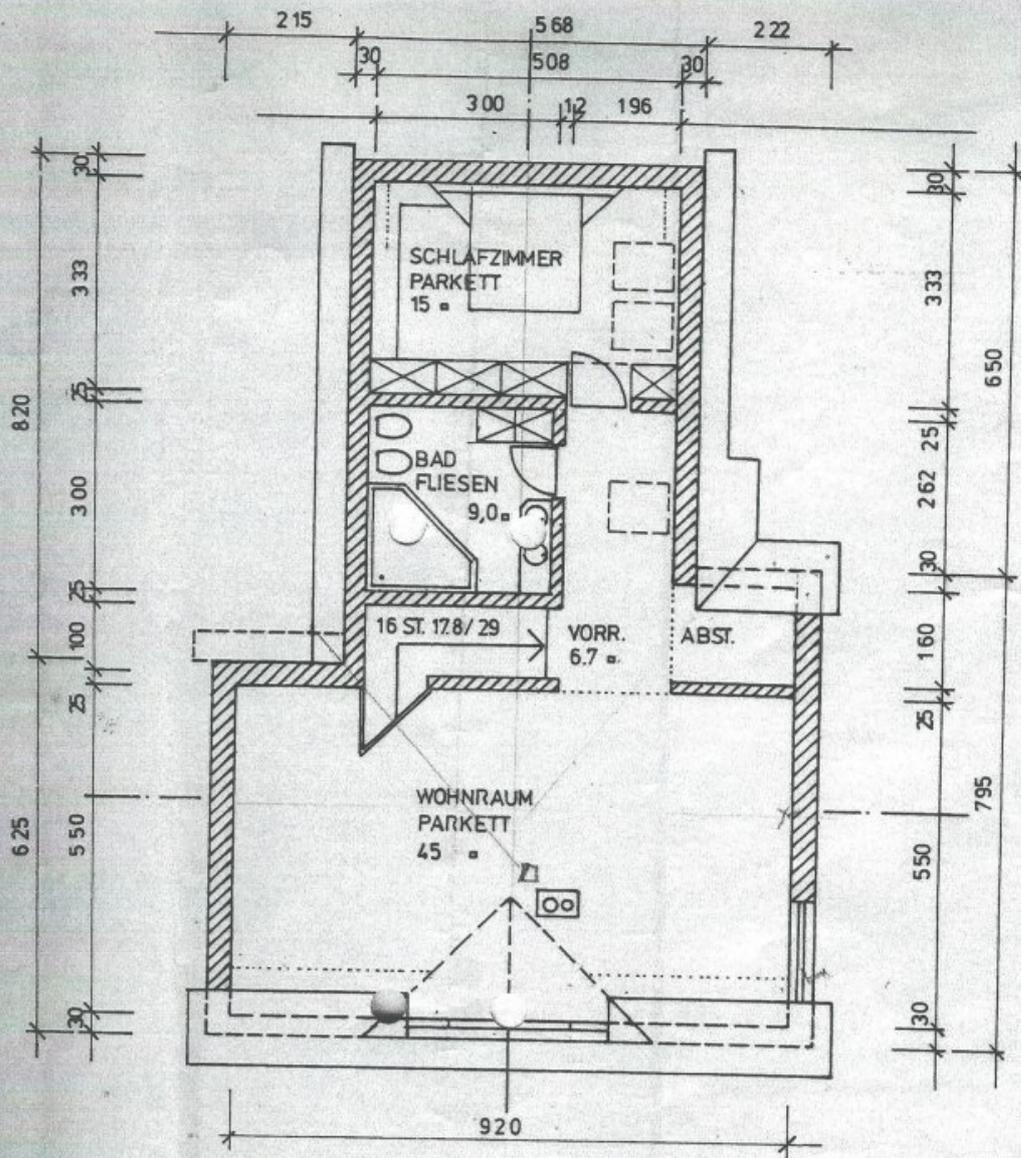






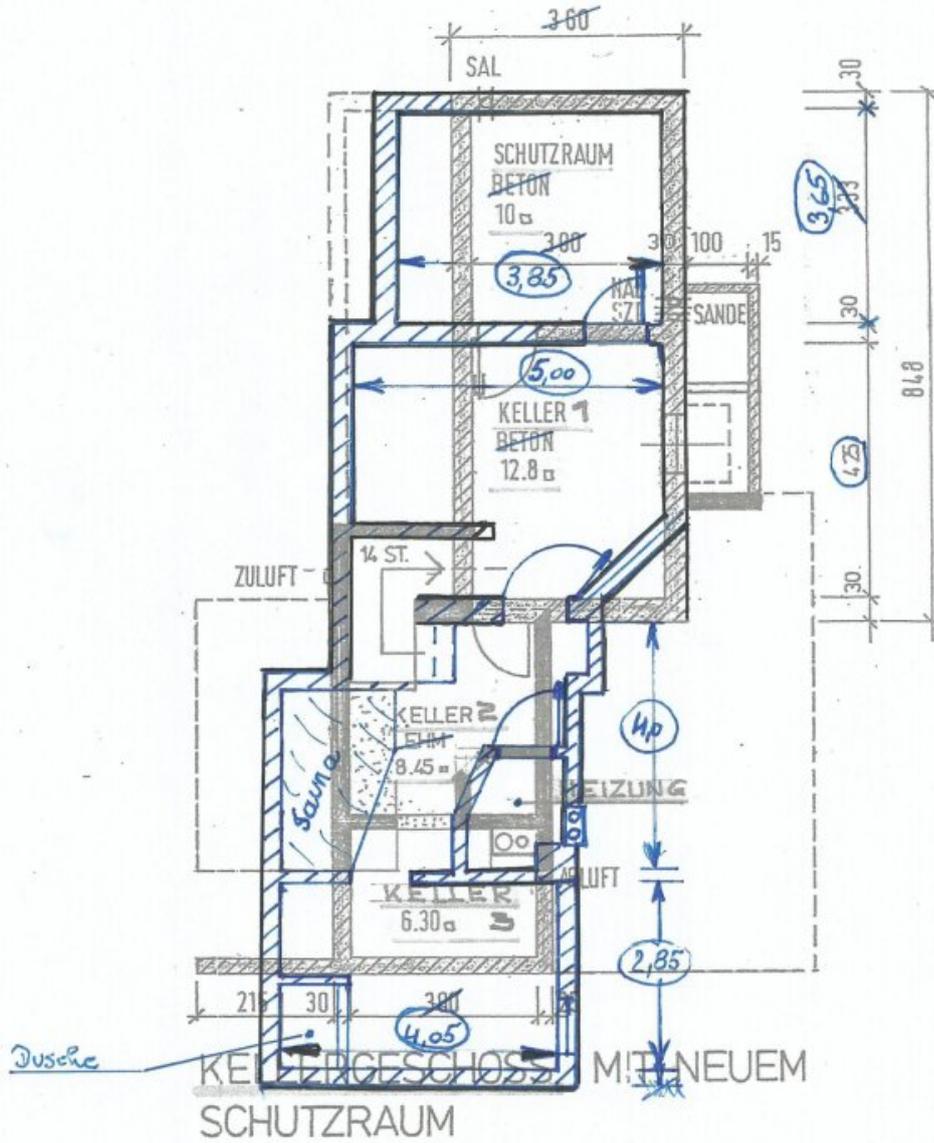






DACHGESCHOSS

# UMBAU KG



KG - Istzustand 05/23  
alles Fliese

## Objektbeschreibung

Frohnleiten ist die einzige Stadt im Bezirk Graz-Umgebung. Mit 1. Jänner 2015 wurden im Rahmen der Gemeindestrukturreform die Stadtgemeinde Frohnleiten, die Gemeinde Röthelstein und die Gemeinde Schrems bei Frohnleiten zur „neuen“ Stadt Frohnleiten fusioniert. Direkt an der Mur gelegen befindet sich Frohnleiten in der Mitte – und an der Hauptverkehrsachse – der beiden Städte Graz (Entfernung 30 km) und Bruck an der Mur (Entfernung 25 km). Der Mur-Radweg führt direkt über den Hauptplatz, der jährlich von 50.000 Menschen auf ihren Fahrrädern befahren wird.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße mit ganztägiger Sonneneinstrahlung. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend, ebenso wie die Anbindung an die Autobahn in unmittelbarer Nähe.

Unmittelbar nach der Einfahrt (elektrisches Schiebetor, separates Gartentor mit Briefkasten) auf das 499 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich ein Carport mit 2-3 Stellplätzen und ein verstecktes Gartenhäuschen.

Das Haus besteht aus drei Etagen und vor dem Haus ist eine wunderschöne sonnige Terrasse. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 180m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

- Vorzimmer / Flur
- Wohnbereich mit Kamin und offene Küche, mit Ausgang zur Terrasse
- Terrasse mit elektrisch gesteuerter Markise.
- Zimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- WC

Über eine schöne Holzterppe gelangen Sie in die obere Etage.

## OBERGESCHOSS

- Geräumiges Wohnzimmer mit integriertem Arbeitsbereich
- Flur
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und WC

## KELLERGESCHOSS

- 3-teiliger Keller, komplett gefliest
- Sauna
- Fitnessraum mit Dusche
- Heizungsraum
- Schutzraum

Das gesamte Konzept des Hauses ist auf offenen Raum in einer sehr guten Atmosphäre aufgebaut. Das ganze Haus wird durch viele eingebaute Elemente ergänzt, die durch hochwertige Materialien gekennzeichnet sind.

Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Raumheizung über Heizkörper und Fußbodenheizung, hochwertige Bodenbeläge: das gesamte Erdgeschoss ist mit Granit, im Essbereich mit Holzparkett belegt. Alarmanlage installiert.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. € 420,- inklusive Energieverbrauch, Kommunalgebühren, Kosten und Steuern.

Preis: € 470.000,--

Wir möchten darauf hinweisen, dass dieser Preis ein Richtwert ist und sich je nach Nachfrage nach oben oder unten verändern kann. Vorbehaltlich der Annahme durch den Verkäufer.

Dieses Haus eignet sich für ruhiges Wohnen in einer der besten und ruhigsten Lagen von Graz Umgebung. Sollte Ihnen dieses Haus nicht zusagen, haben wir weitere interessante Objekte in unserem Angebot, die wir Ihnen gerne vorstellen.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <8.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap