

## **Vielseitiges Mehrfamilienhaus auf großem Grundstück und tollem Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 7772/1144**

**Eine Immobilie von Immventure Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 8261 Sinabelkirchen     |
| <b>Baujahr:</b>          | 1972                    |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert        |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 295,00 m²               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 485,00 m²               |
| <b>Zimmer:</b>           | 8                       |
| <b>Bäder:</b>            | 2                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Balkone:</b>          | 2                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Keller:</b>           | 234,00 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 45,90 kWh / m² * a    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 470.000,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 109,04 €                |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 146,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Alexander Grassl**

Immventure Real Estate GmbH

















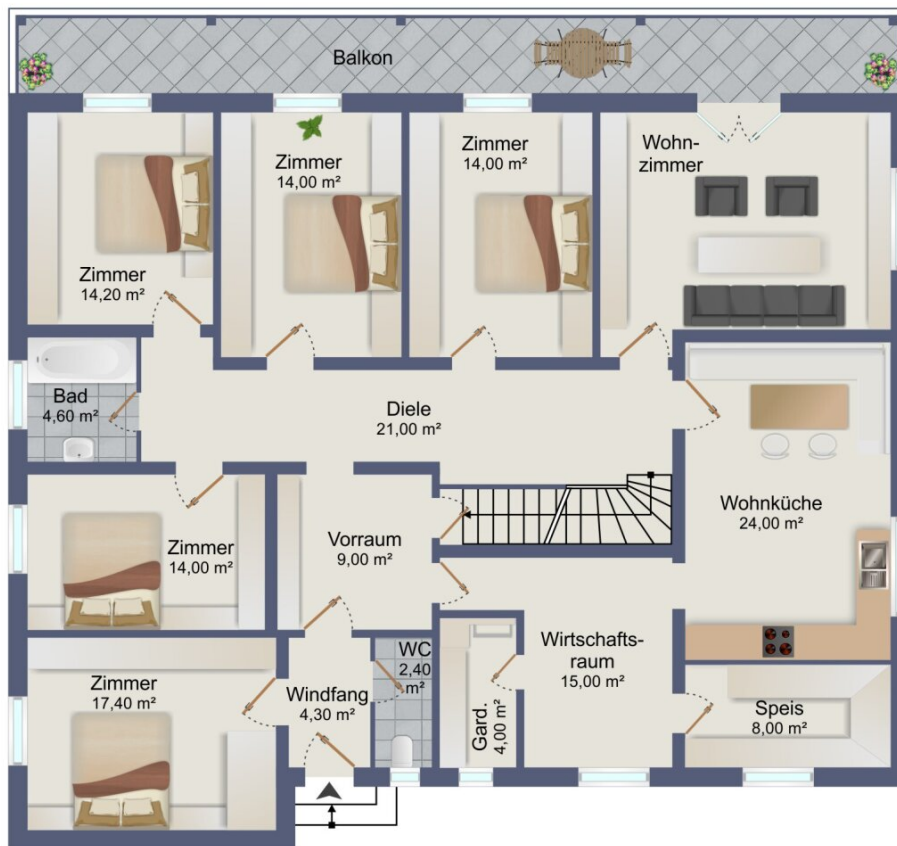


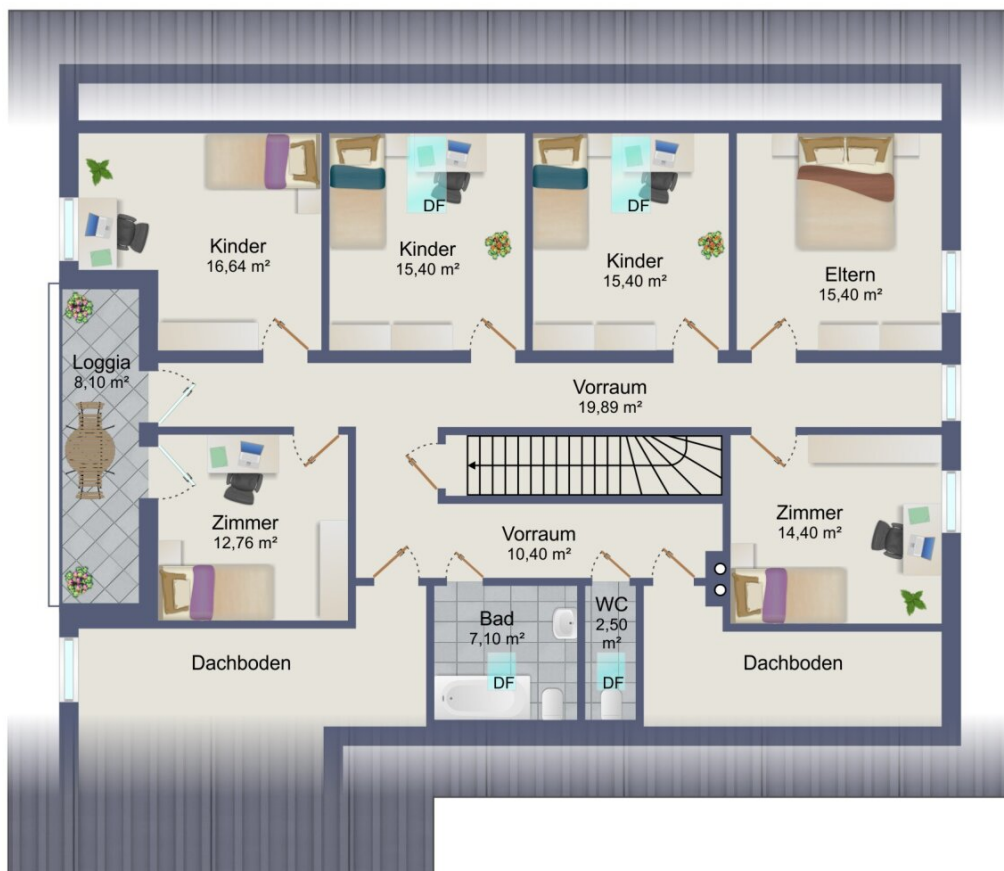


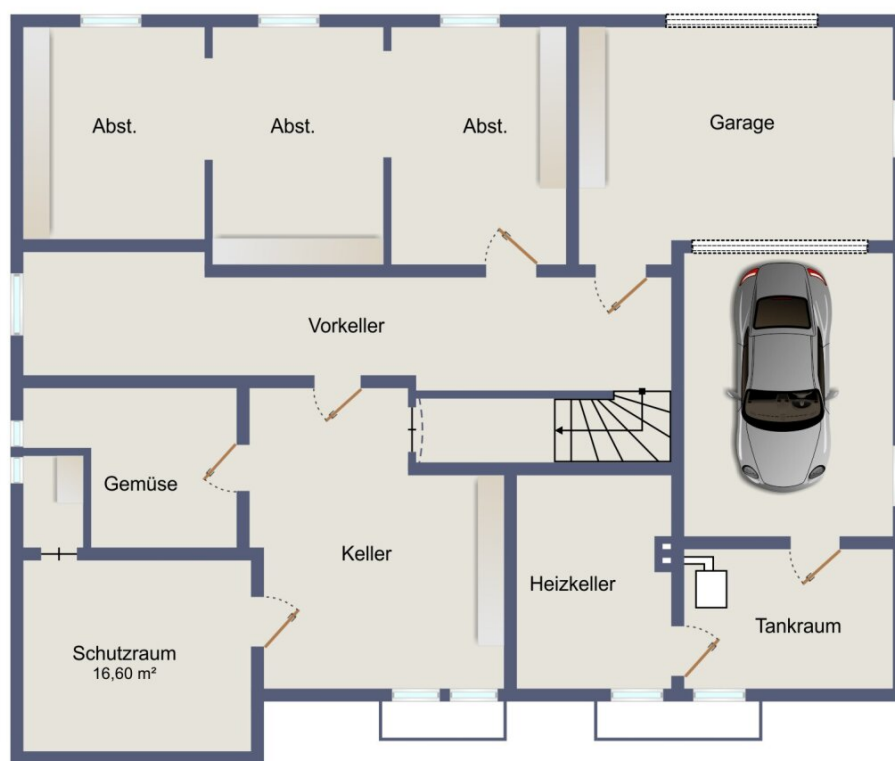












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus in Sinabelkirchen, nur wenige Minuten von Gleisdorf entfernt. Mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 295 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von 485 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Raum für komfortables Wohnen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die großzügige Raumaufteilung schafft eine einladende Atmosphäre, in der sich die ganze Familie wohlfühlen kann. Neben den vielseitig nutzbaren Wohnbereichen besticht das Haus durch einen ausbaufähigen Dachboden, der zusätzliches Potenzial für Wohnraum oder kreative Projekte bietet. Unter anderem gäbe es auch die Möglichkeit einen Teil des Hauses betrieblich zu nutzen, wobei der Arbeitsplatz perfekt ins Wohnheim eingebaut werden kann.

Das Haus befindet sich auf einem 2.841 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das viel Platz und Privatsphäre garantiert. Die Außenanlage ist großzügig angelegt und umfasst ein Carport mit einer integrierten Sanitäranlage, sowie ein charmantes kleines Kellerstöckl, das vielseitig genutzt werden kann.

Die Lage dieses Hauses bietet das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, naturnahe Umgebung, in der Sie entspannen können, und dennoch eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur. Die Autobahn ist in nur fünf Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten, insbesondere Gleisdorf und Graz, ermöglicht.

Ein besonderes Highlight ist die umfassende thermische Sanierung des Hauses im Jahr 2009, bei der unter anderem moderne 3-fach verglaste Fenster installiert wurden. Diese sorgen nicht nur für eine hervorragende Energieeffizienz, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit.

Dieses charmante Mehrfamilienhaus ist ideal für Familien, die viel Platz, eine ruhige Lage und gleichzeitig eine gute Anbindung suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses einzigartige Angebot genauer anzusehen.

**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://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://immventure-real-estate.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <5.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap