

**2 Häuser und 1 Pension.... verwirklichen Sie Ihren Traum  
hier...**



**Objektnummer: 7939/2300161662**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8383 Sankt Martin an der Raab   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1991                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 830,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 156,34 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,30                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 799.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Oetelshoven**

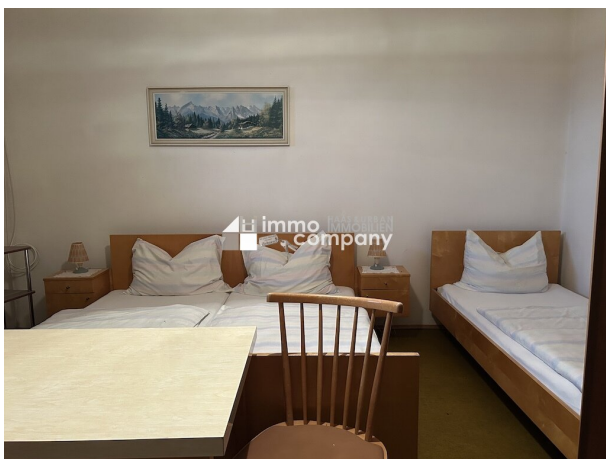
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410814

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











*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Ich weiß gar nicht, wo ich anfangen soll, so viel gibt es hier zu sehen....

Auf ca. 10.512 m<sup>2</sup> gibt es 3 Wohngebäude mit insgesamt ca. 830 m<sup>3</sup> Wohnfläche, 4 Garagen, 1 Werkstatt mit ca. 4 m Deckenhöhe, in der auch mal eine Hebebühne stand, viele Nebenräume, einen großen Keller, die Scheune usw.

Geheizt wird mit einer Ende 2020 eingebauten, zentralen Hackschnitzelheizung. Man kann aber auch mit festen Brennstoffen heizen. Ortswasserleitung und Kanal sind angeschlossen. Es gibt auch einen Brunnen, der aber schon lange nicht mehr in Betrieb ist.

Jetzt wird es spannend und umfangreich, aber ich halte mich kurz:

Haus 1 mit ca. 130 m<sup>2</sup>: erbaut ca. 1961, umgebaut in 2019, sehr modern und mit offenem Kamin im Wohnzimmer. Klimaanlage.

Haus 2 mit ca. 570 m<sup>2</sup>: erbaut ca. 1971, aufgestockt teilweise auf Haus 1. Viele Zimmer, viele Bäder, 3 Etagen. Dies muss renoviert werden.

Haus 3 mit ca. 130 m<sup>2</sup>: erbaut ca. 1995, muss hier eigentlich nichts gemacht werden. Im gesamten Bereich ist eine Fußbodenheizung verlegt. Außerdem gibt es auch hier eine Klimaanlage. Eine der Garagen ist im Kellerbereich.

Wenn dieser Platz immer noch nicht reicht... das Dachgeschoß ist ausbaufähig.

Der Garten ist übrigens auch sehr schön. Ein eingezäunter Gemüsegarten ist ebenfalls vorhanden.

In der Hoffnung, dass wir uns hier nicht verlaufen, zeige ich Ihnen sehr gerne diesen außergewöhnlichen Platz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap