

**Modernisiertes Haus mit Garage, Terrasse und  
Nebengebäuden auf großem Grundstück- Nähe Gleisdorf  
& Feldbach!**



**Objektnummer: 8365/292**

**Eine Immobilie von Immo - Kollektiv**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eichkögl 132
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8322 Eichkögl
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	93,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Gregor Andrekowitsch**

Immo - Kollektiv  
Autaler Straße 22  
8074 Raaba

T +436604493969

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









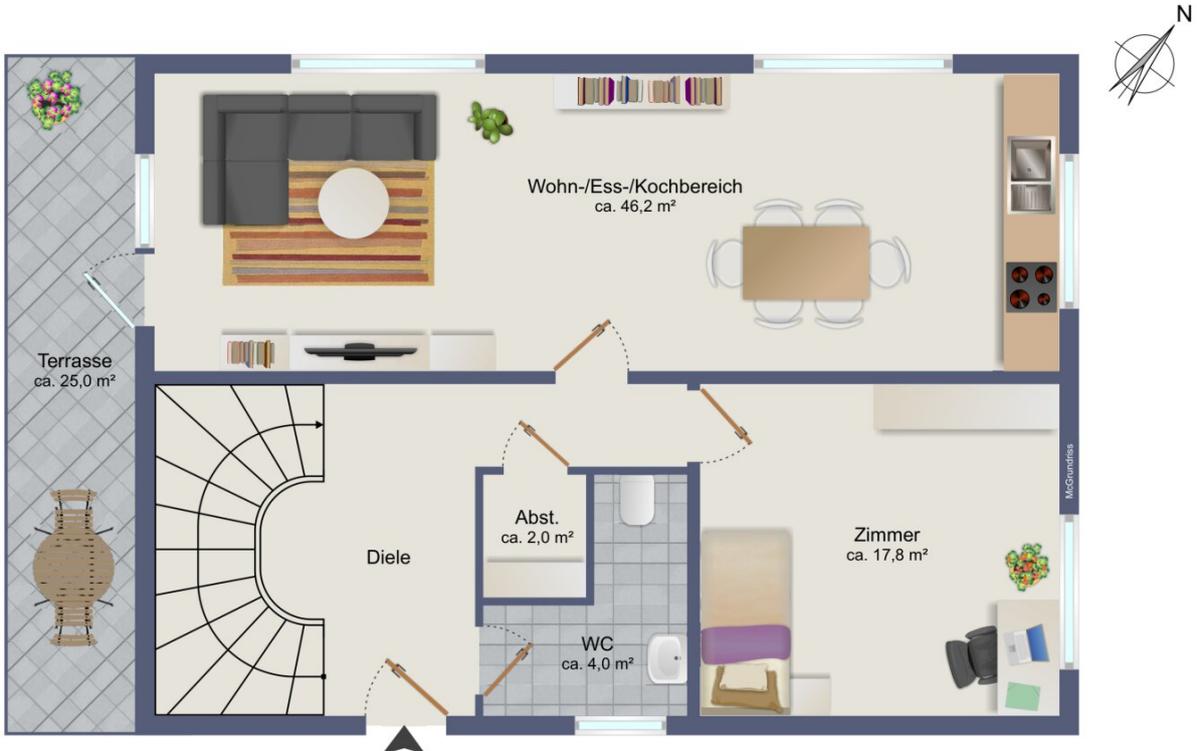


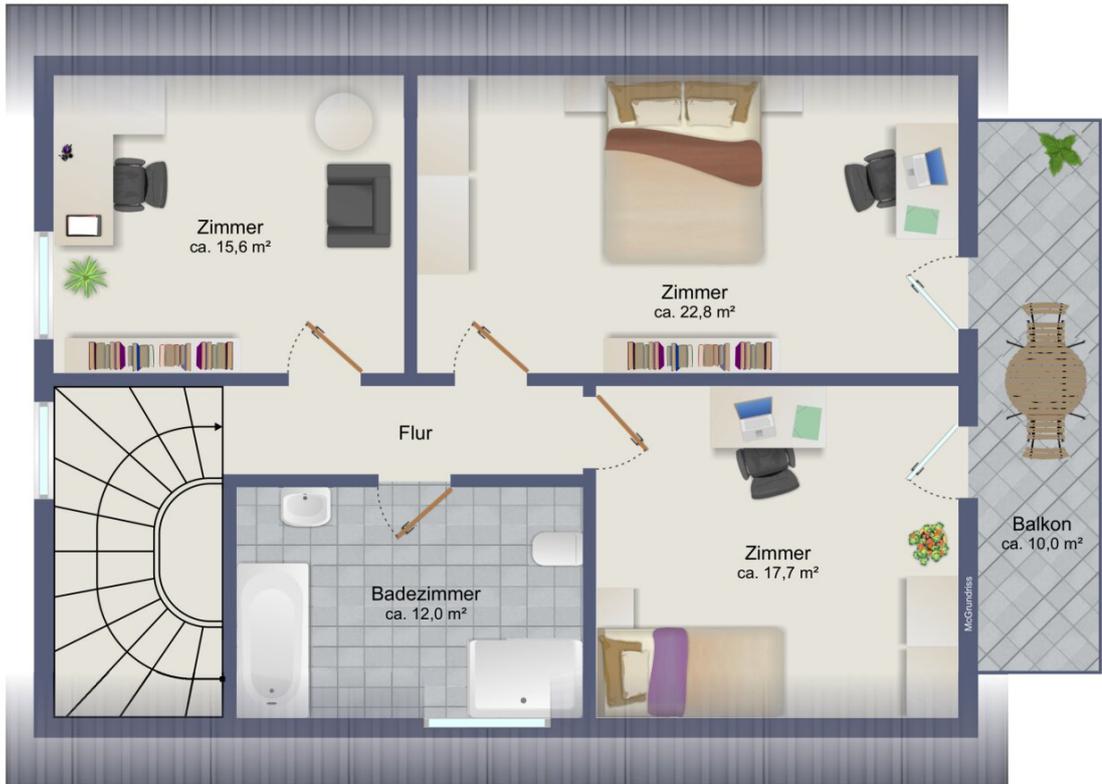


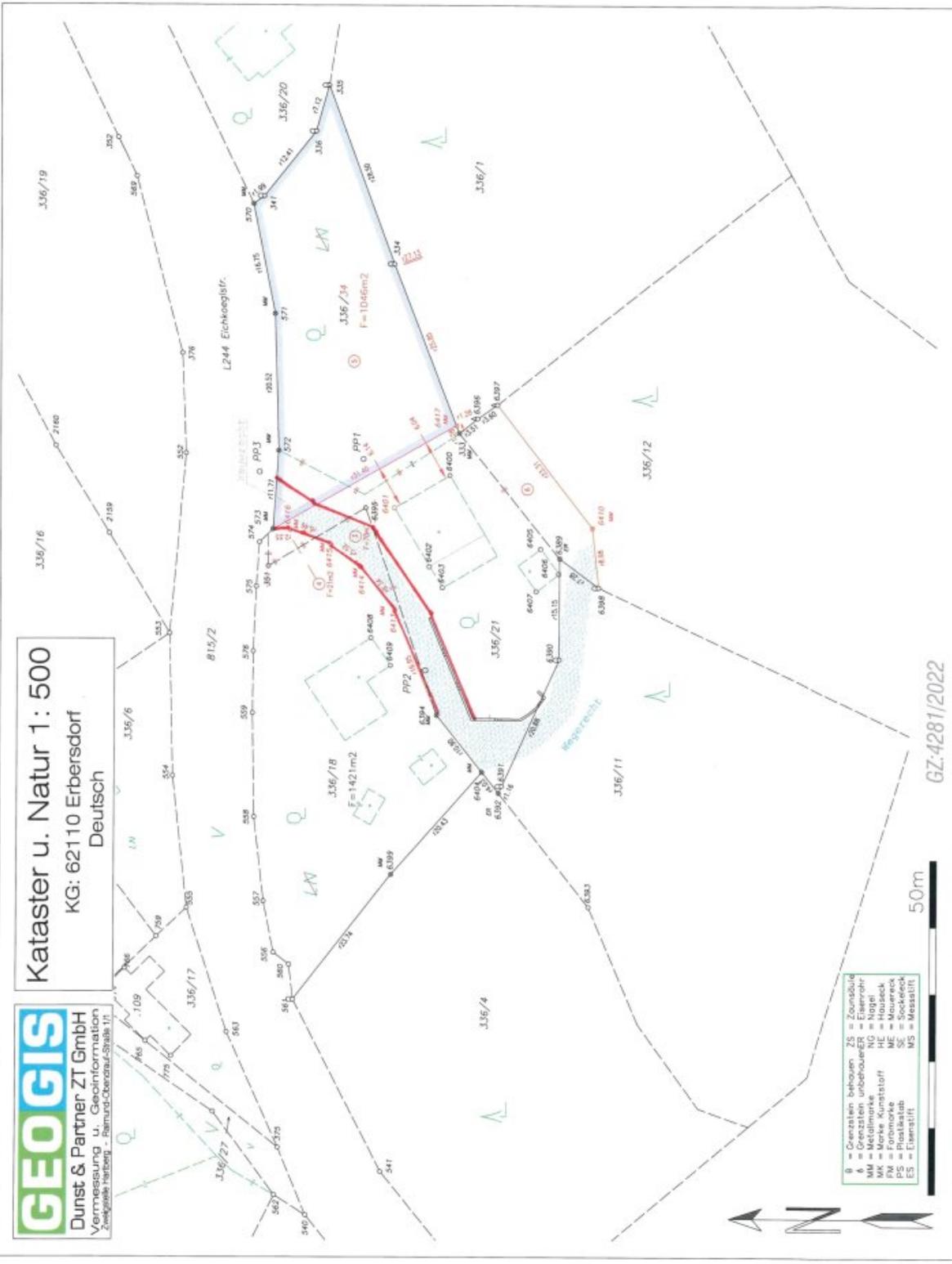








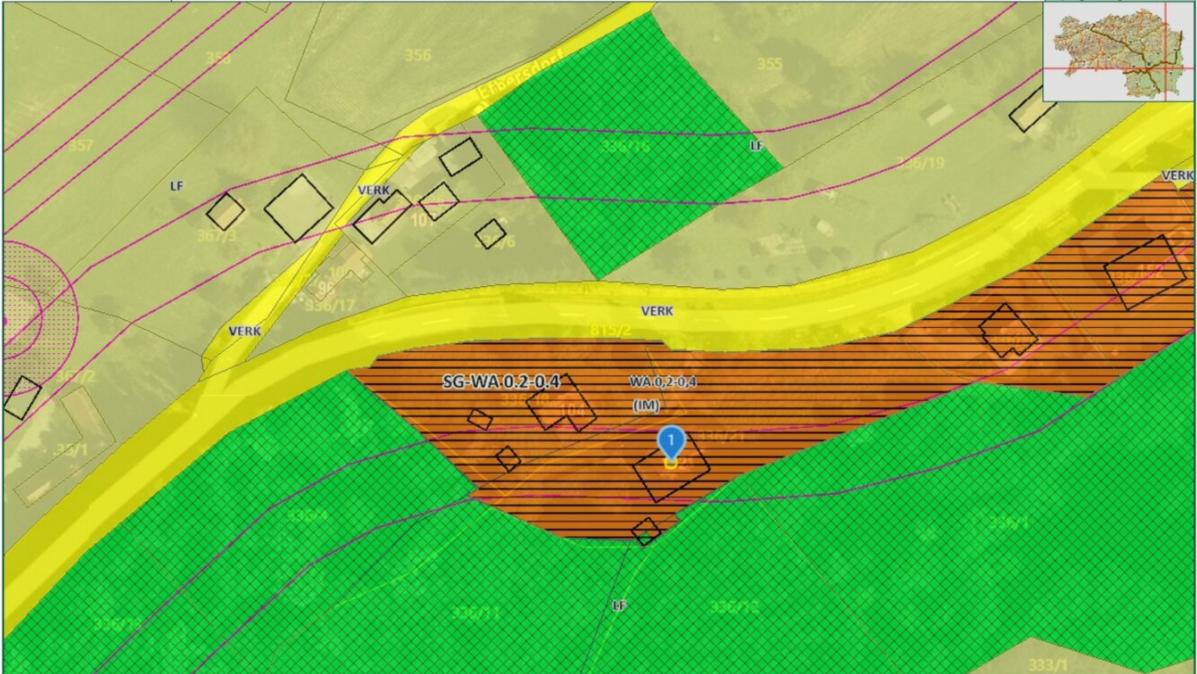




- g = Grenzstein bebauten ZS = Zaunstück
- Δ = Grenzstein unbebauter = Eisenrohr
- MM = Maßlinie
- NG = Nagel
- FM = Formholz
- PS = Plankatrolle
- ES = Eisenstift
- ZS = Zaunstück
- EB = Eisenblech
- ME = Messer
- SE = Sockel
- MS = Messstift

GZ-4281/2022

50m



# Objektbeschreibung

**Adresse:** Eichkögl 132, 8322 Eichkögl

**Mindestgebot:** 349.000 €

## Objekthighlights

- **Grundstücksgröße:** ca. 1.263 m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche:** ca. 142 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- **Zimmer:** 5 (inkl. großzügigem Wohn-Ess-Kochbereich)
- **Bäder:** 1 Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC + Gäste-WC
- **Heizung:** Neue Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
- **Keller:** Voll unterkellert mit direktem Zugang zur Garage
- **Außenbereich:** Terrasse im EG, Balkon im OG (zugänglich von 2 Zimmern)
- **Nebengebäude:** Zwei vielseitig nutzbare Lager-/Nutzflächen

## Innenausstattung – Modern und durchdacht

Das Haus wurde kürzlich umfassend saniert und überzeugt durch:

- Erneuerte Fußböden und Innentüren
- Hochwertige, stilvoll ausgestattete Badezimmer mit modernen Fliesen

- Energieeffiziente LED-Deckenbeleuchtung
- Einen einladenden Wohn-Ess-Kochbereich, der Platz für geselliges Beisammensein bietet
- Praktischen Stauraum durch Abstellraum und Keller

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie:

- Ein großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur sonnigen Terrasse
- Ein vielseitig nutzbares Zimmer (ideal als Arbeits-, Gäste- oder Spielzimmer)
- Ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Ein Abstellraum

Das **Obergeschoss** umfasst:

- Drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon
- Ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

## **Außenbereich – Entspannen und Gestalten**

Das großzügige Grundstück bietet Raum für Freizeit und Entfaltung. Der Balkon im

Obergeschoss ermöglicht einen malerischen Blick in die grüne Umgebung, während die Terrasse im Erdgeschoss zum Entspannen einlädt. Die Nebengebäude eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

## **Lage und Umgebung**

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage in Eichkögl. Die ausgezeichnete Anbindung an die Stadtgemeinden Feldbach und Gleisdorf (jeweils ca. 10 Autominuten entfernt) ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und weiteren Annehmlichkeiten.

Die Region ist ein Paradies für Sport- und Naturbegeisterte:

Zahlreiche Rad- und Wanderwege

Möglichkeiten für Tennis, Fußball und Beachvolleyball in unmittelbarer Nähe

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.350m

Apotheke <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.600m

Kindergarten <5.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <3.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.750m

Bank <3.750m

Post <2.275m

Polizei <3.750m

**Verkehr**

Bus <550m

Autobahnanschluss <9.175m

Bahnhof <2.200m

Flughafen <4.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap