# GRATWEIN-STRASSENGEL! - Einfamilienhaus mit Einlegerwohnung



Objektnummer: 1728/71
Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Land: Österreich 8112 Gratwein PLZ/Ort:

Baujahr: 2006 **Zustand:** Gepflegt Alter: Neubau 202,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

Nutzfläche: 200,00 m<sup>2</sup> Zimmer: 6,50 Bäder: 2

WC: 3 Terrassen: 1 Stellplätze: 2

Garten: 1.170,00 m<sup>2</sup> Keller: 26,86 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 40,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,85

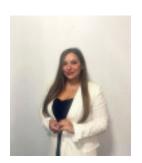
559.000,00€ **Kaufpreis:** 

Betriebskosten: 54,39 € USt.: 7,21 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Zumra Begic** 



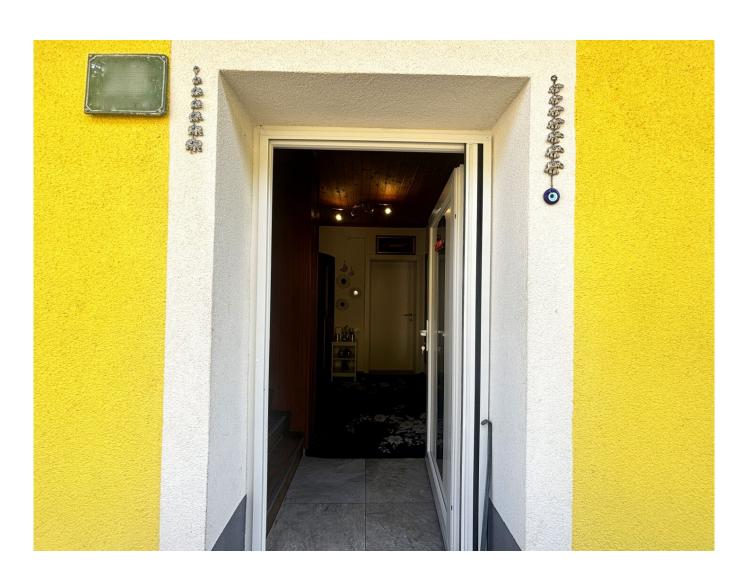
































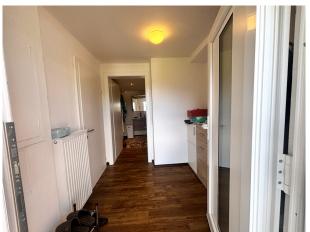










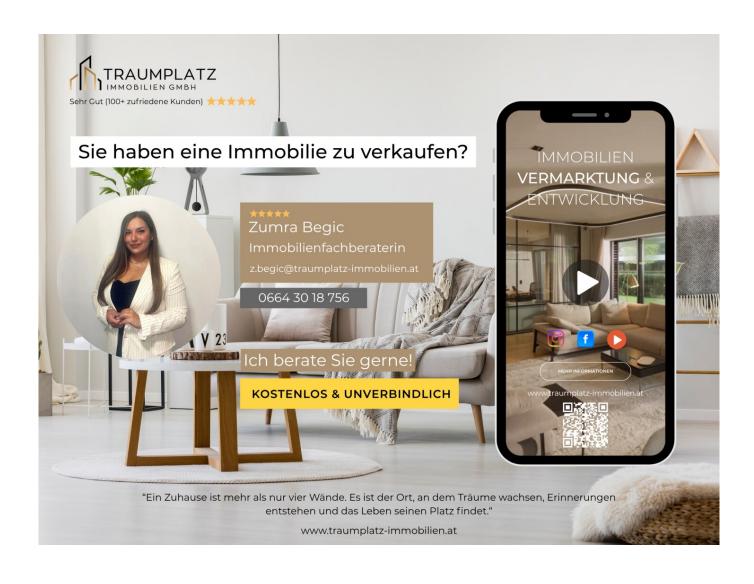


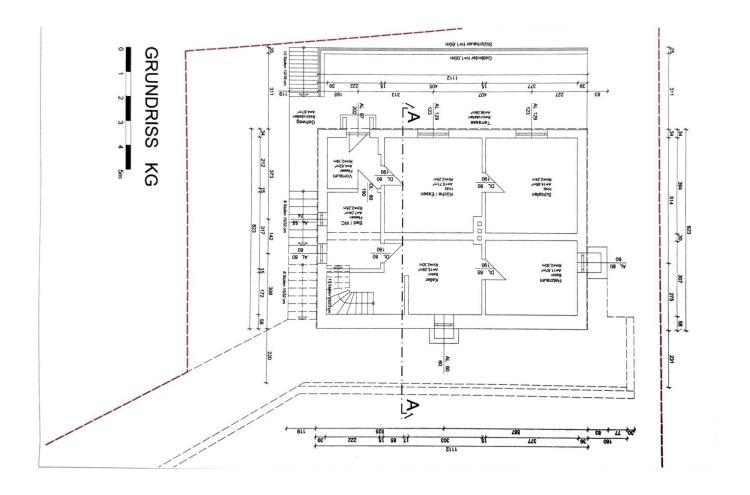


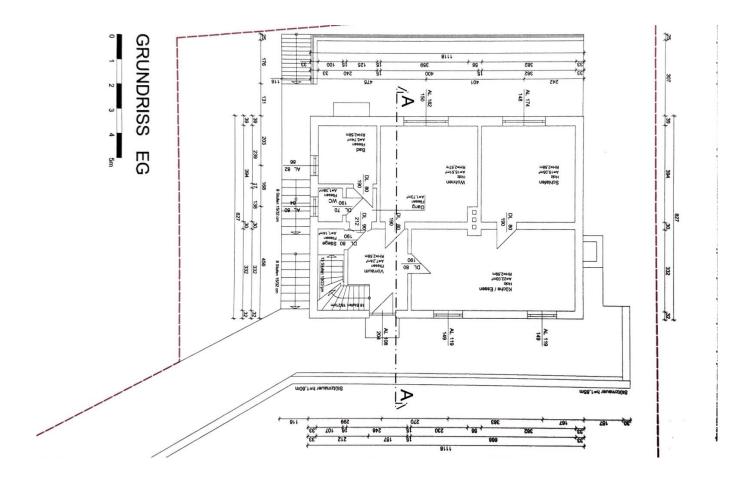


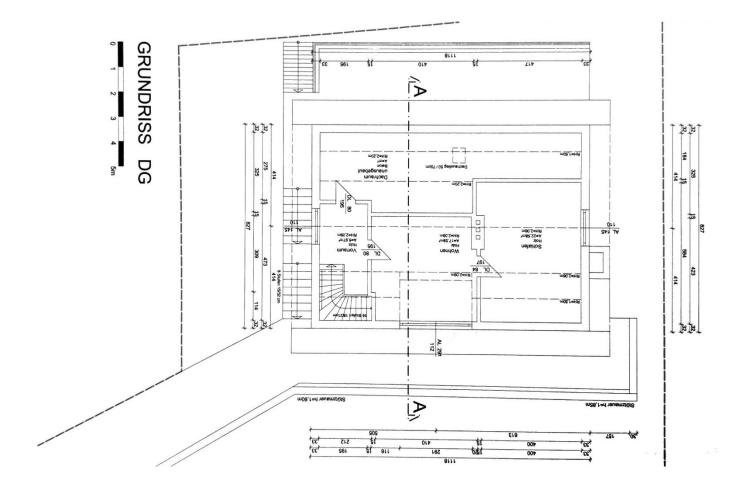




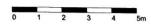


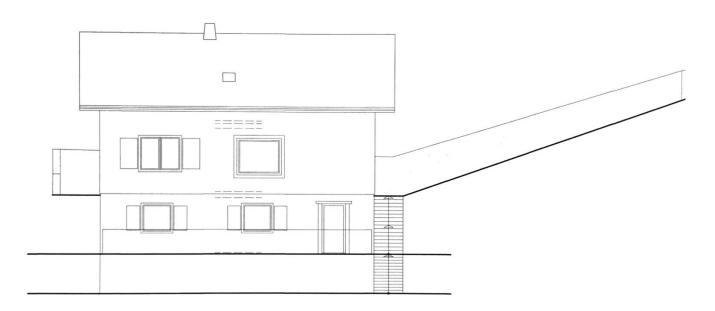




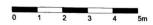


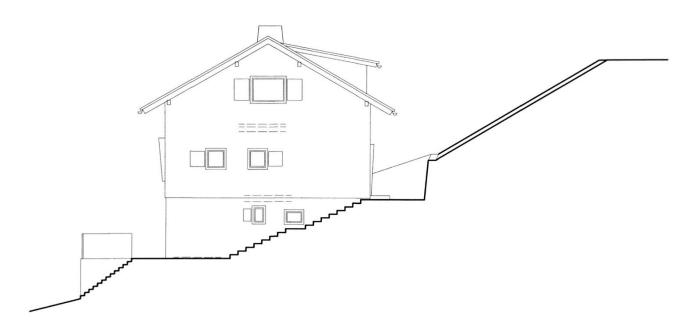
# ANSICHT NORD-OST





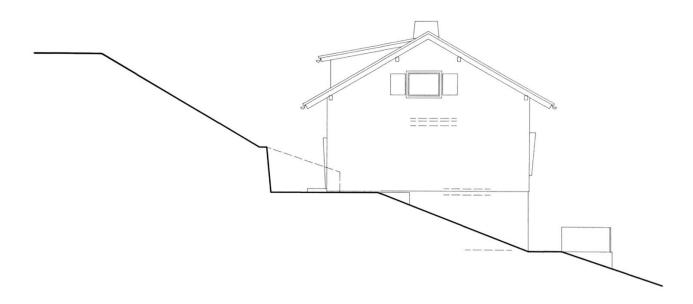
## ANSICHT NORD-WEST





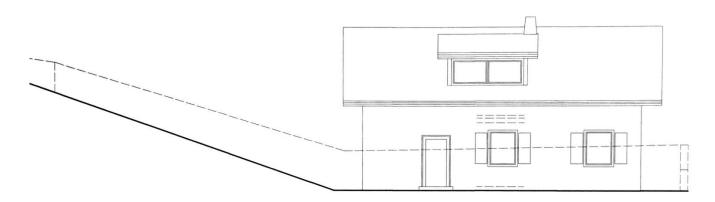
# ANSICHT SÜD-OST



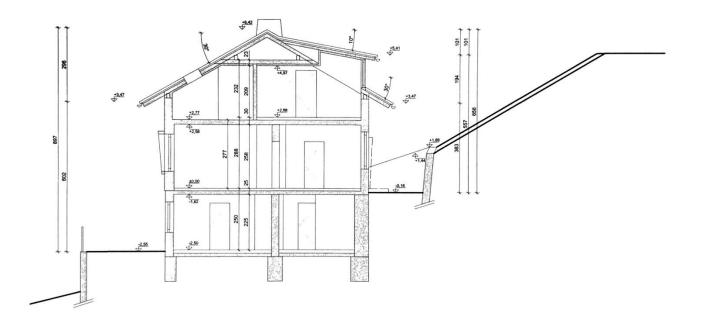


## ANSICHT SÜD-WEST





# SCHNITT A-A



# **Objektbeschreibung**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2006 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 203 m², einem großzügigen Garten und einer durchdachten Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die separat begehbare Einlegerwohnung mit rund 42 m² – ideal als eigene Wohneinheit für Familienmitglieder, Gäste oder zur Vermietung.

Das Haus vereint modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität: helle Zimmer, eine moderne Ausstattung und ein sonniger Garten machen es zum perfekten Zuhause für Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und Flexibilität legen.

#### Highlights im Überblick:

- Wohnfläche: ca. 203 m² gesamt
- Einlegerwohnung: ca. 42 m², separat begehbar
- Grundstück: ca. 1.354 m² mit großem Garten
- Baujahr: 2006, sehr gepflegter Zustand
- Raumaufteilung: 6,5 Zimmer, teilweise zentral begehbar
- Außenflächen: Sonnige Terrasse (ca. 36 m²), Garten mit Grün- und Fernblick
- Gartenhütte: Praktisch, mit viel Stauraum für Geräte & Freizeitbedarf
- Ausstattung: Moderne Einbauküche, Bad mit WC, Gäste-WC, Abstellräume
- Keller: ca. 27 m<sup>2</sup>, vielseitig nutzbar
- Heizung: Fernwärme, Zentralheizung

Dieses Haus bietet viel Platz für die ganze Familie, die Möglichkeit zur getrennten Nutzung dank der Einlegerwohnung sowie ein idyllisches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Kaufpreis: € 559.000,-

Betriebskosten: ca. € 59,83 / Monat

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Ihre Anfrage!

#### Ansprechpartner:

Zumra Begic

0664 301 87 56

#### z.begic@traumplatz-immobilien.at

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://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <1.000m Universität <8.500m Höhere Schule <8.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <5.500m

#### Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <7.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap