

**Ihr neues Zuhause in Grafenbach am St. Valentin – mit  
traumhafter Aussicht!**



**Objektnummer: 1833/53**

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 St. Valentin-Landschach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 57,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hakan Neziri**

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld

T +436602759194

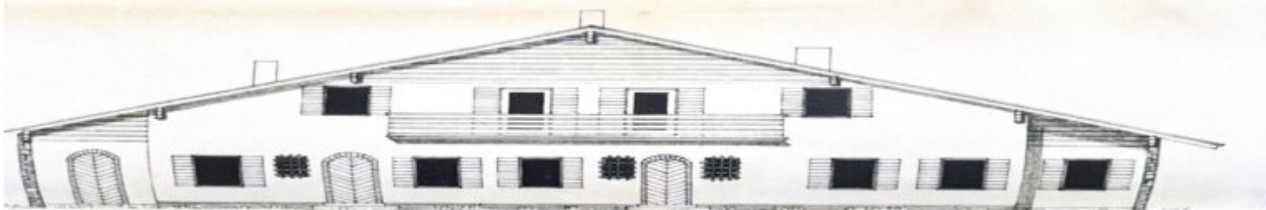




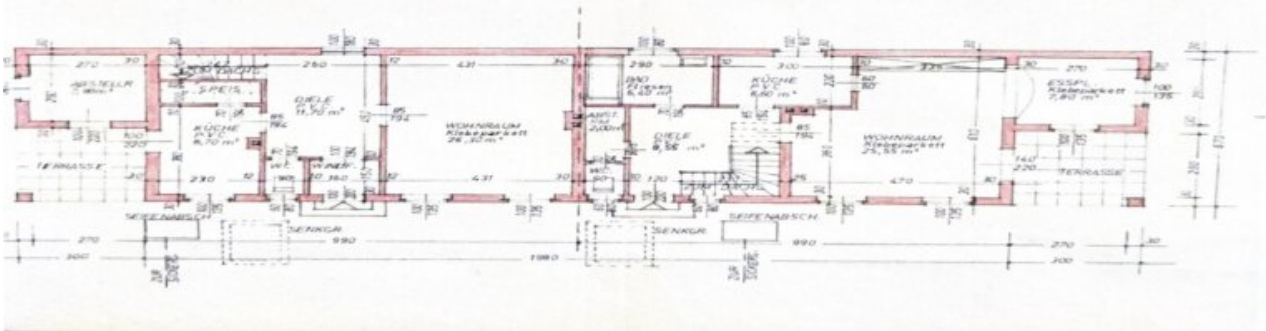


PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES  
 IN ST VALENTIN - LANDSCHAUF, PERZ. NR. 19914  
 BAUWERBER: KARL UND WALPURGA OPRAVA, WOHNHAFT IN  
 1190 WIEN, KAMMERERGASSE 31, UND ING. RUDOLF UND MARGARETE  
 GRÜN, WOHNHAFT IN 1110 WIEN, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 28123  
 MSTB. 1.100

STRASSENANSICHT



ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Eigenheim mit einer Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup>, das durch seine gemütliche Atmosphäre und die ruhige Lage besticht. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.293 m<sup>2</sup> genießen Sie hier viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Vorraum, eine funktionale Küche, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit Blick ins Grüne – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die durch ihre helle Gestaltung und den wunderschönen Ausblick bestechen.

Eine Garage bietet zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.293 m<sup>2</sup>
- Garage vorhanden
- Ruhige Lage in Grafenbach am St. Valentin
- Herrliche Aussicht

- Helles Wohnzimmer
  
- 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss

Diese Immobilie vereint Ruhe, Natur und Wohnkomfort – perfekt für alle, die das Landleben mit guter Anbindung genießen möchten.

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!**

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen.**

**Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Hakan Neziri**

**+436602759194**

**[h.neziri@crew-immobilien.at](mailto:h.neziri@crew-immobilien.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap