

## **Großes Familienhaus in charmanter Lage!**



**Außenansicht**

**Objektnummer: 5156/12090**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8505 Sankt Nikolai im Sausal      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 232,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 116,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 192,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,60                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

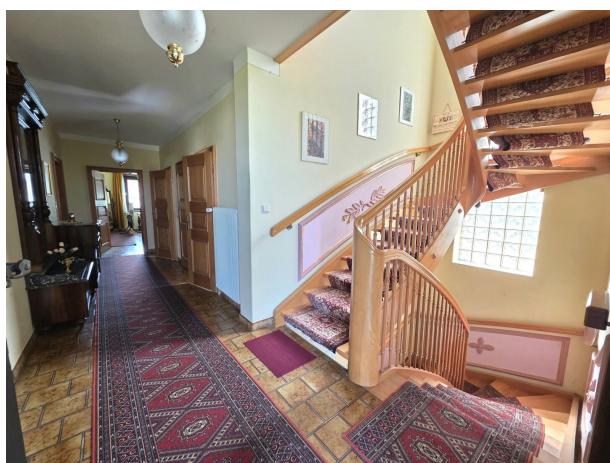


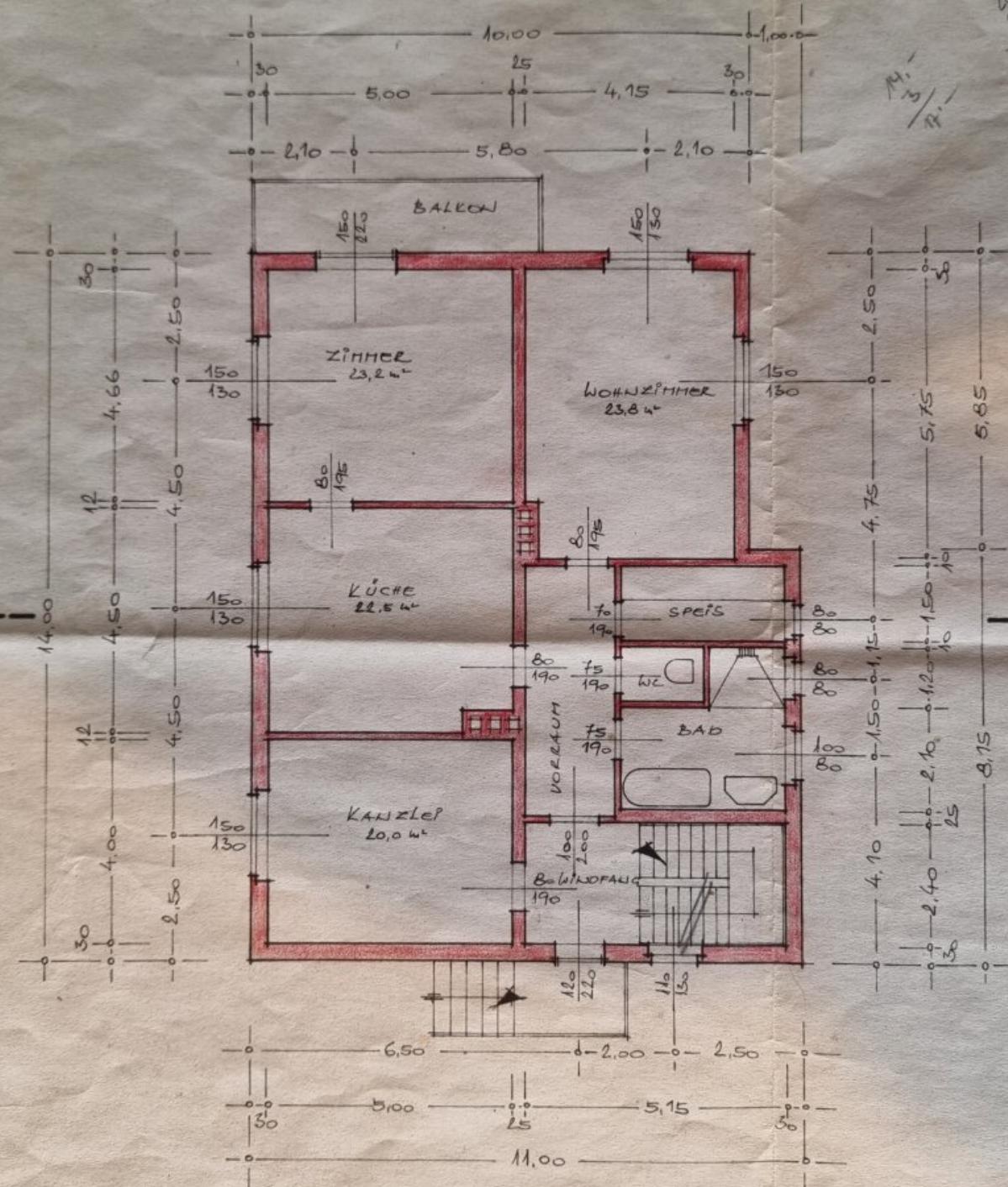
**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

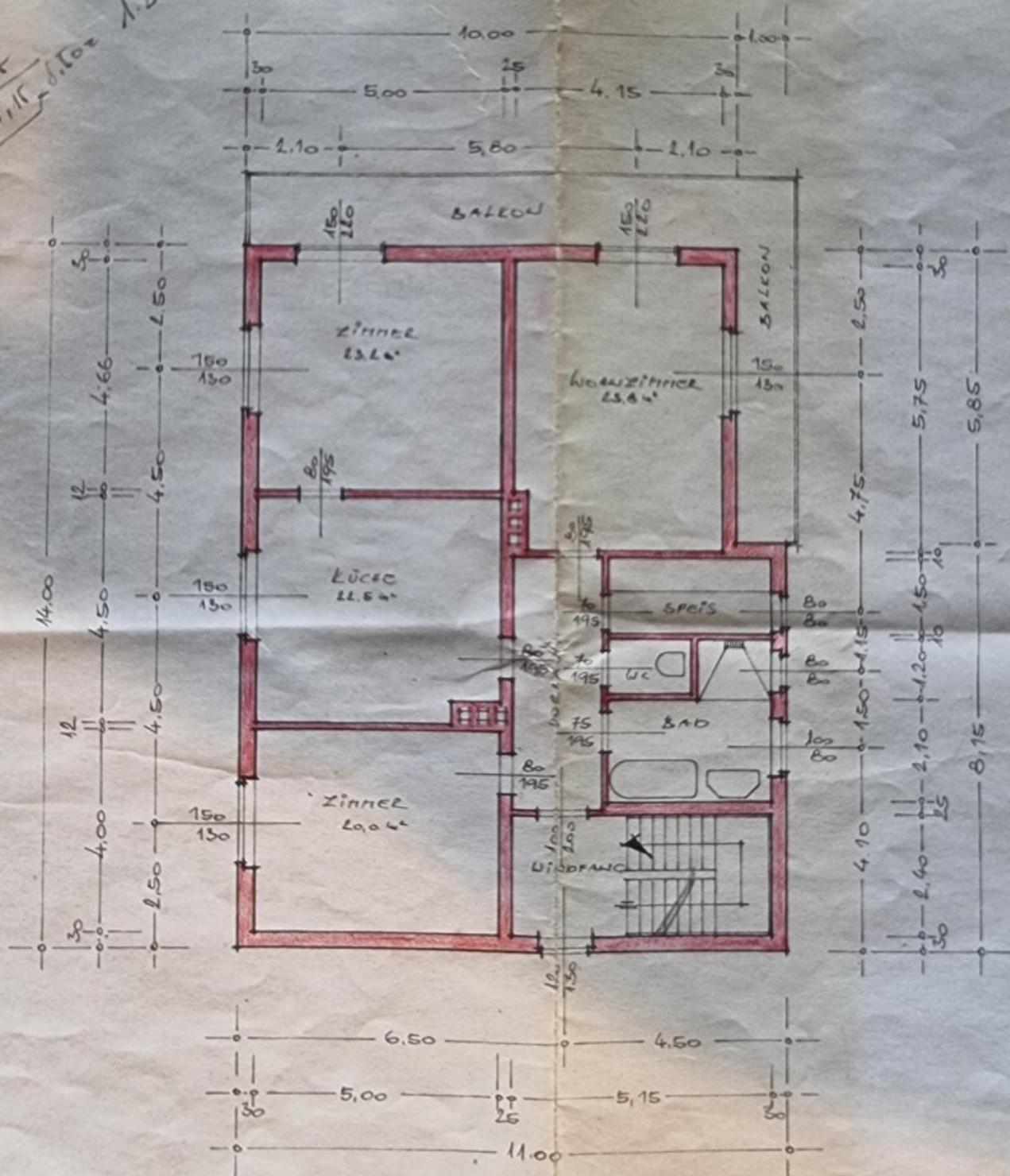




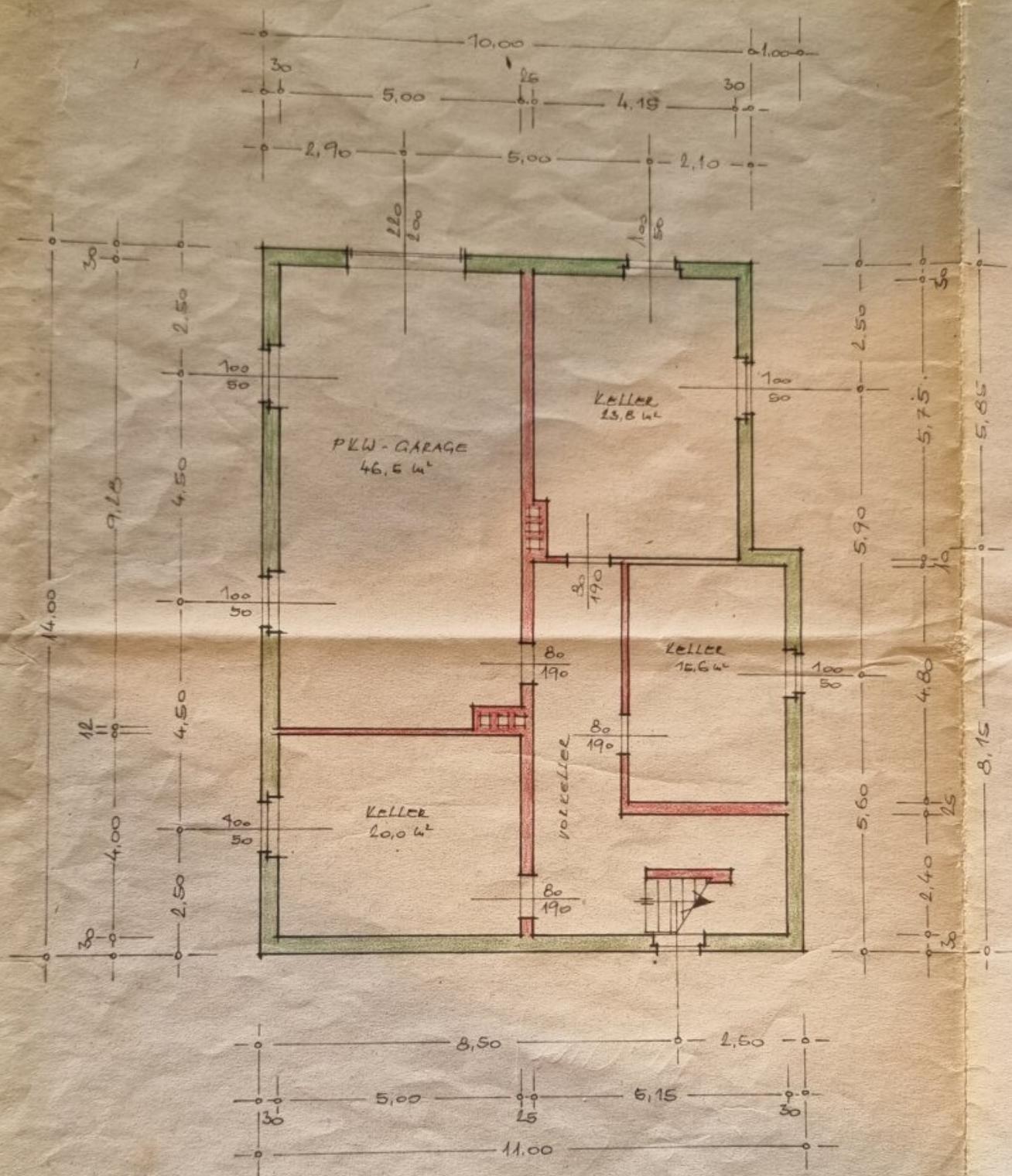




ERDGESCHOSS 1:100



OBERGESCHOSS n 1-100



KELLER n 1-100

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie wird Sie sofort begeistern: Weitläufige, lichtdurchflutete Räume, ein großzügiges Platzangebot, ein herrlicher Ausblick und eine sonnige, ruhige Lage. Zusätzlich erwarten Sie eine charmante Tischlerwerkstatt im Nebengebäude, zwei Garagen, ein großer Keller sowie ein liebevoll gestalteter Garten. Ein Zuhause mit Charakter und vielen Möglichkeiten!

Dieses charmante Zweifamilienhaus begeistert mit viel Raum zum Leben, Gestalten und Genießen. Perfekt für Großfamilien, zwei Haushalte unter einem Dach oder alle, die Wert auf Flexibilität und Wohlgefühl legen. Rund **232 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen** bieten großzügige Rückzugsorte und ein **durchdachtes Raumkonzept**, das sich dem Leben anpasst.

Beide Wohneinheiten verfügen über **helle Zimmer, je eine großzügige Kühe** und jeweils ein eigenes **Badezimmer mit Dusche und Badewanne**, dazu separate WCs mit Waschbecken. Zwei Balkone schenken Ihnen einen wunderbaren Ausblick, während der **große und sonnige Garten** zum Spielen, Entspannen und Zusammensein einlädt.

Ein echtes Highlight ist die **voll ausgestattete Tischlerwerkstatt im Nebengebäude**. Sie ist im Kaufpreis bereits enthalten und eröffnet spannende Möglichkeiten für Hobby oder Handwerk. Weitere Pluspunkte: ein **116 m<sup>2</sup> großer Keller**, eine **Doppelgarage**, **Glasfaser-Internet** im Haus, ein hauseigener Brunnen und eine **neue Ölheizung aus dem Jahr 2023**.

Das Haus wurde in Ziegelbauweise errichtet und befindet sich auf einem **beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.889 m<sup>2</sup> Fläche**.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.