

**Sofort einziehen & wohlfühlen – Einfamilienhaus mit Wintergarten, Pool & sonnigem Garten in Graschnitz**



**Objektnummer: 6154/531**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8641 Sankt Marein im Mürztal
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +43 664 4317853  
H +43 664 43 17 853

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

























## Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Lage von **Sankt Marein im Mürztal**, Ortsteil Graschnitz, gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus zum Verkauf.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, einen großzügigen Garten sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder auch Arbeiten von zu Hause.

Auf rund **130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet das Haus ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum. Im Erdgeschoss befinden sich neben Bad und WC eine Küche, zwei Zimmer sowie ein gemütlicher Wintergarten mit direktem Zugang in den Garten – ideal für entspannte Stunden zu jeder Jahreszeit.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei weitere Zimmer, ein Vorraum, ein praktischer Abstellraum sowie eine Terrasse zur Verfügung. Hier lassen sich Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsräume optimal realisieren.

Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität mit Waschkraum, Heizraum sowie einem weiteren Raum, der sich hervorragend als Werkstatt oder Hobbyraum eignet.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels **Fernwärme** sowie zusätzlich über feste Brennstoffe – eine flexible und kosteneffiziente Lösung.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Ein **sonniger, ebener Garten** mit Pool und Poolhaus lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie den bereits erwähnten Wintergarten (errichtet 2019). Das Dach wurde ca. im Jahr 2000 mit Bramac neu gedeckt.

**Wichtiger Hinweis:** Laut Gemeinde sind der Wintergarten sowie das Poolhaus aktuell **nicht genehmigt**. Eine nachträgliche Bewilligung bzw. Anpassung ist vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Das Haus ist **sofort bezugsbereit** und bietet eine hervorragende Kombination aus Lage, Substanz und Potenzial.

**Fazit:** Eine attraktive Immobilie für alle, die ruhig wohnen und gleichzeitig nicht auf Komfort verzichten möchten – mit viel Platz innen wie außen und sofortiger Nutzungsmöglichkeit.

Gerne übermittle ich Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbare einen Besichtigungstermin!

Ihr Ansprechpartner: Christian Rossik 0664 43 17 853

## Haftungsausschluss

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse/Pläne können von den originalen Plänen abweichen, sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu. Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap