

## **Einmalige Gelegenheit in Tradigist**



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 6403/577**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3203 Rabenstein an der Pielach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287

H +43 676 6600287







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tradigist! Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem Generationenhaus oder Zweifamilienhaus wünschen – und noch mehr.

Mit einer **Wohnfläche von rund 225 m<sup>2</sup>** und einer **Grundfläche von ca. 453 m<sup>2</sup>** ist dieses Haus das perfekte Daheim für Sie und Ihre Familie.

Das Haus umfasst **zwei getrennte Wohneinheiten** und gliedert sich wie folgt:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer
- Toilette
- Büro
- Werkstatt

### Obergeschoss:

- Schlafzimmer
- Schrankraum

- Gang
- Wohnzimmer
- Kinderzimmer
- 2 Kinderzimmer / Büro
- Badezimmer
- Toilette
- Küche
- Werkstatt

Ein besonderes Highlight dieses Objekts ist der **Außenbereich** – der **Fernblick und Grünblick** werden Sie jedes Mal aufs Neue verzaubern.

Es stehen **mehrere Abstellmöglichkeiten für Autos** auf Eigengrund zur Verfügung, ebenso eine **Garage**. Die **zweite Garage** kann optimal als Lagerfläche genutzt werden.

Seit 2014 wurden **mehrere wertsteigernde Instandhaltungsmaßnahmen** durchgeführt.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** befindet sich nur rund **3 Autominuten entfernt** und bietet sowohl eine Bushaltestelle als auch einen Bahnhof.

Dieses **Zweifamilienhaus in Tradigist** vereint **Ruhe, Natur und Wohnkomfort** auf ideale Weise.

Alle **Einkäufe des täglichen Bedarfs** – von Drogerie und Apotheke bis hin zu weiteren Geschäften – können bequem in **Rabenstein** oder **Kirchberg an der Pielach** erledigt werden. Beide Orte bieten zudem **Kleinkindbetreuung, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Musikschule** sowie **Tanzschule** – und damit zahlreiche Vorteile für Familien.

Gerne können Sie sich im Rahmen einer **Besichtigung** persönlich von diesem **Wohnraum** überzeugen.

Für **Fragen oder Terminvereinbarungen** stehen wir Ihnen gerne jederzeit **telefonisch zur Verfügung**.

*Alle Angaben basieren auf Informationen des Auftraggebers und erfolgen ohne Gewähr.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap