Großzügiges Wohnhaus | 277m² Wohnfläche & 1.271m² Grund in Kumberg



Haus

Objektnummer: 5423

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Kumberg
Baujahr:	1955
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	277,00 m²
Nutzfläche:	393,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 211,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	460.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Kevin Zettelbauer

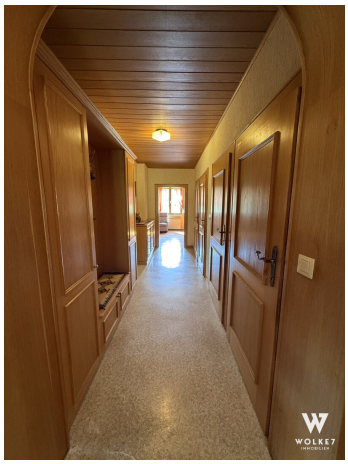
Wolke 7 Immobilien I C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

































Untergeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[1]

116.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Diese [illegible] dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360



Erdgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche[1]

133 m²

Balkone und Terrassen

9.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]

144.1 m²

Reduzierte Kopffreiheit

0.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und [illegible] maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFF360

Objektbeschreibung

Sie suchen ein großzügiges Zuhause für Ihre Familie, möchten Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden oder einen Teil Ihres Hauses vermieten? Diese Liegenschaft in Kumberg eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

Auf einem **1.271 m² großen Grundstück** stehen Ihnen rund **277 m² Wohnfläche** und insgesamt ca. **393 m² Gesamtnutzfläche** zur Verfügung.

Mit **11 Zimmern auf zwei Wohnebenen** bietet das Haus reichlich Platz für große Familien oder Patchwork-Familien, für Gäste, Hobbys und das eigene Homeoffice. Auch ein Wohnkonzept, bei dem Sie **ein Geschoss selbst bewohnen und das andere vermieten**, ist denkbar.

Die großzügige Raumaufteilung schafft Freiraum für Ihre Wohnideen und unterschiedliche Lebensmodelle.

Zwei Ebenen – zahlreiche Möglichkeiten

Erdgeschoss – ca. 133 m²

Hier stehen insgesamt sechs Zimmer sowie eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung.

Die großzügige Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Familienleben, individuelle Rückzugsbereiche oder zusätzliche Arbeits- und Hobbyräume.

Obergeschoss – ca. 144 m²

Die zweite Ebene bietet weitere fünf Zimmer sowie ebenfalls eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC.

Ob zusätzliche Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen verwirklichen.

Durch die großzügige Aufteilung auf zwei Etagen bietet das Haus **viel Freiraum für die ganze Familie und ausreichend Platz, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander zu verbinden.**

Rund 393 m² Nutzfläche – Platz, den man heute nur noch selten findet

Zusätzlich zu den großzügigen Wohnbereichen verfügt die Immobilie über rund **116 m² Kellerfläche**.

Dazu kommen:

- 2 PKW-Garagen
- 1 zusätzliche Motorradgarage
- 2 weitere Freistellplätze
- 2 Balkone
- 2 Terrassen
- Großzügiger Garten
- 1.271 m² Grundstücksfläche

Ob Hobby, Werkstatt, Fahrzeuge, Lagerraum oder einfach viel Platz für die ganze Familie – hier stehen außergewöhnlich viele Möglichkeiten zur Verfügung.

Der großzügige Garten bietet zudem ausreichend Raum für Erholung, Freizeitaktivitäten und gemütliche Stunden im Freien.

Ein Haus mit Geschichte und Potenzial

Das ursprüngliche Gebäude wurde **1955 errichtet und in den 1970er-Jahren erweitert**. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurden bis 2023 laufend kleinere Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Immobilie bietet damit eine interessante Basis für Käufer, die **viel Wohnraum und ein großzügiges Grundstück suchen und das Haus langfristig nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und weiterentwickeln möchten.**

Besonders interessant für

- Große Familien und Patchwork-Familien
- Selbst bewohnen und einen Teil vermieten
- Menschen, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten

- Hobbyhandwerker und Personen mit zusätzlichem Platzbedarf
- Käufer, die ein großzügiges Haus mit individuellem Gestaltungspotenzial suchen

277 m² Wohnfläche. 1.271 m² Grundstück. 11 Zimmer. Zwei großzügige Wohnebenen. Drei Garagen.

Eine Kombination, die im Raum Graz-Umgebung nicht alltäglich ist.

Ein Haus mit viel Platz, zahlreichen Möglichkeiten und dem Potenzial, zu einem ganz persönlichen Zuhause zu werden.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Kevin Zettelbauer

? Mobil.: +43 660 9345147

? E-Mail: zk@w7.immo

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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Klinik <4.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <2.000m
Universität <9.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <7.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <3.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap