Großzügiges Haus in Grafenbach-St. Valentin



Objektnummer: 5662

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2632 Grafenbach-St. Valentin
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	271,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 224,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	259.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

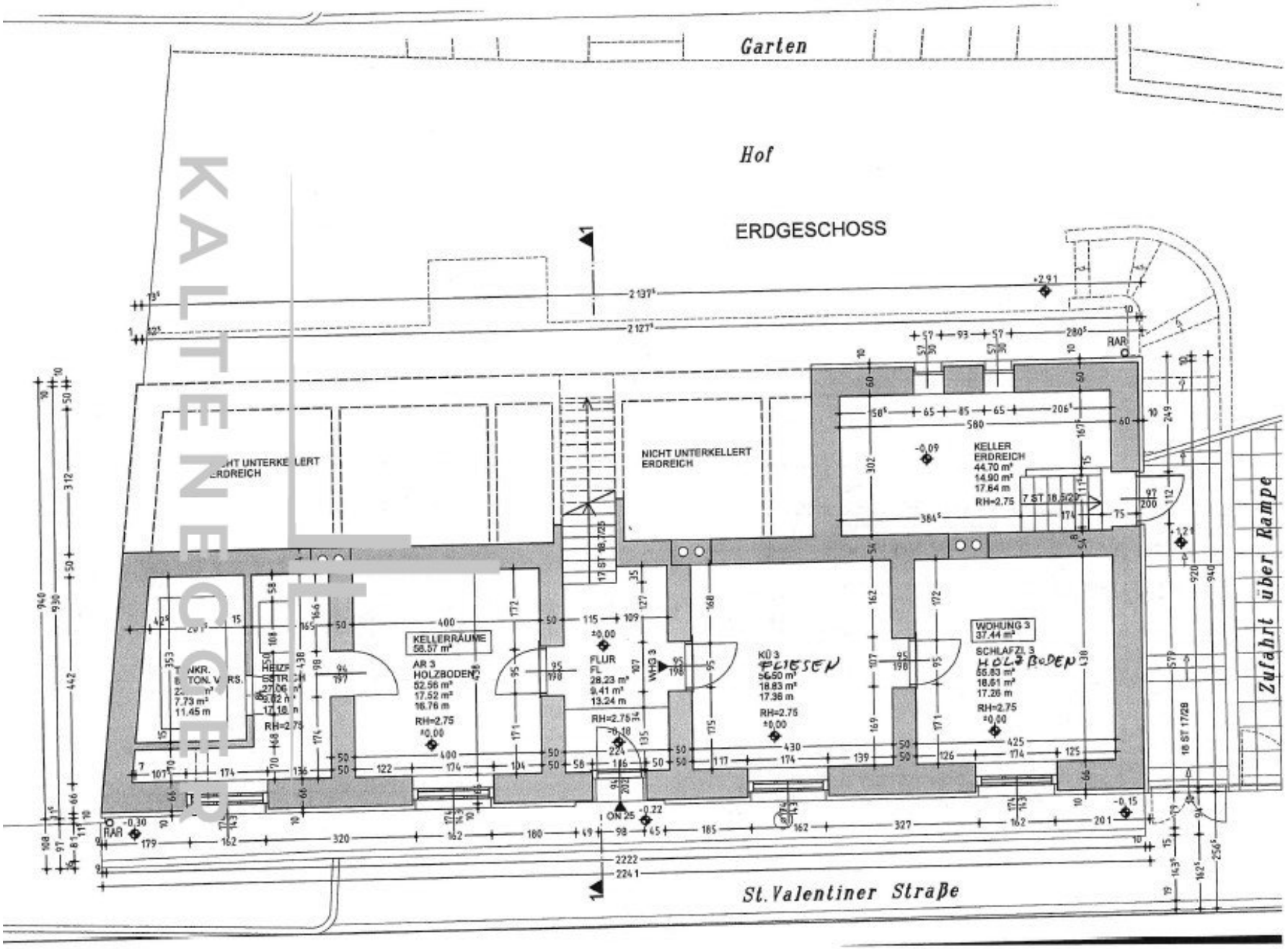

KALTENEGGER

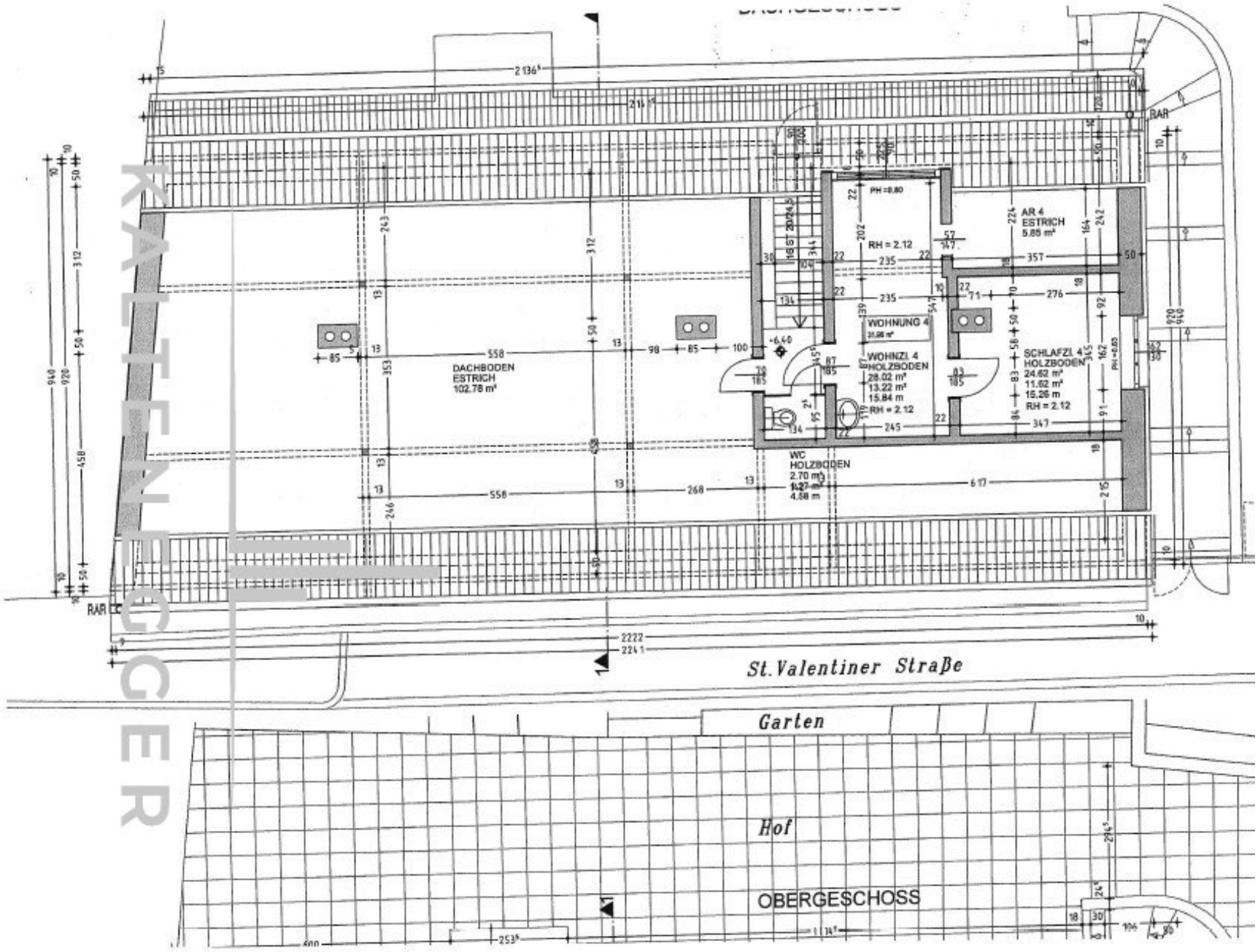

KALTENEGGER

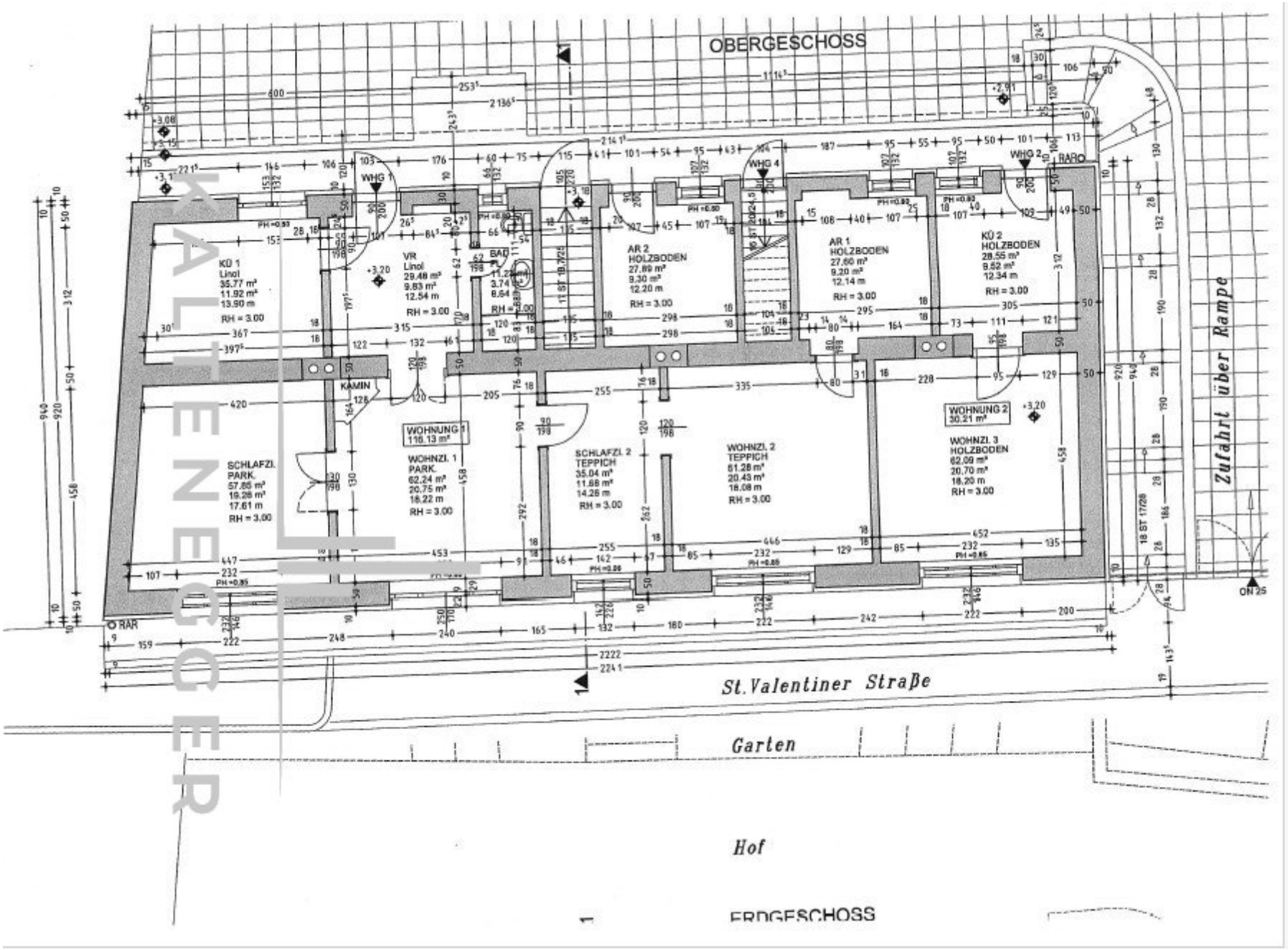

KALTENEGGER

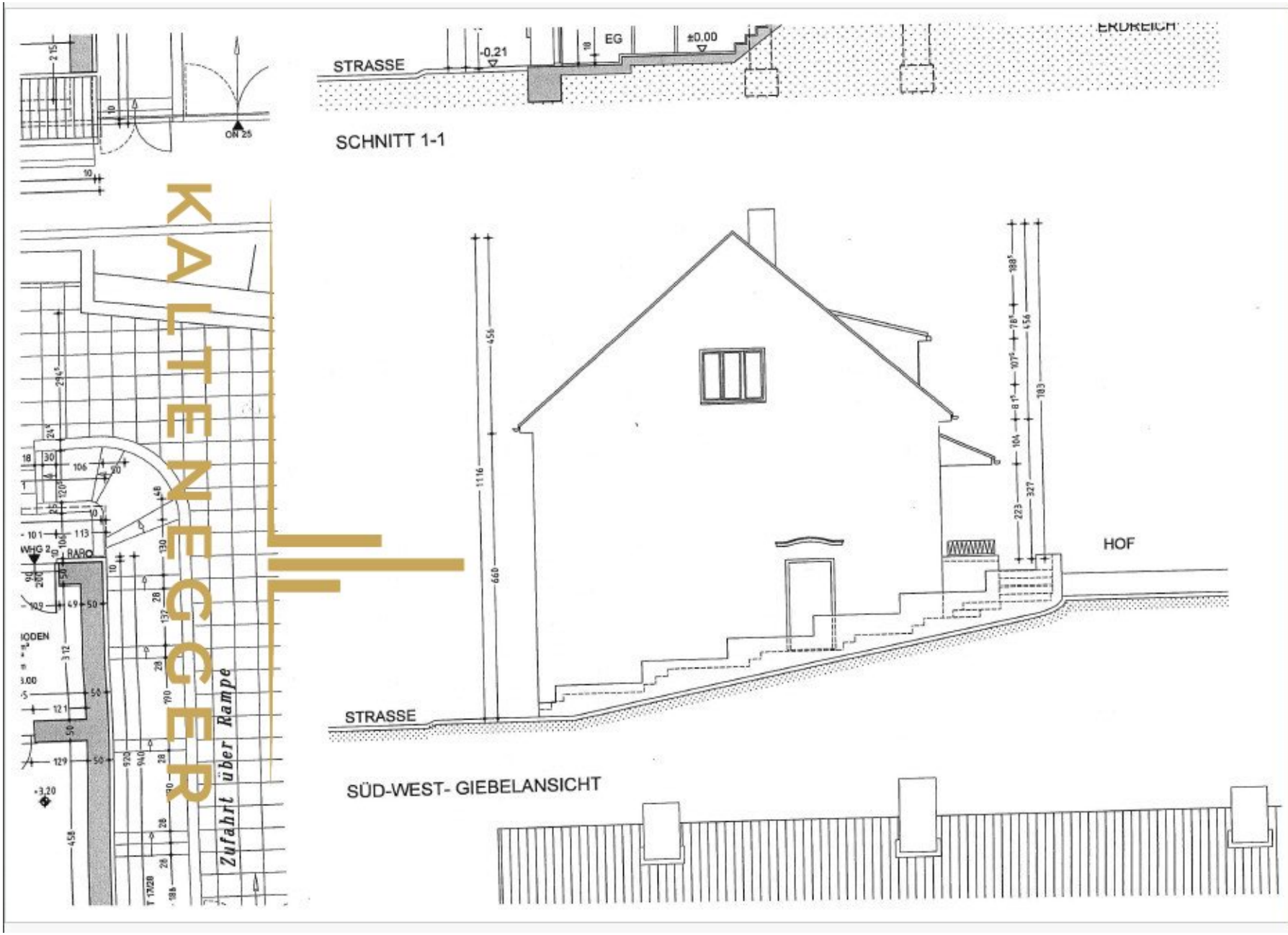

KALTENEGGER

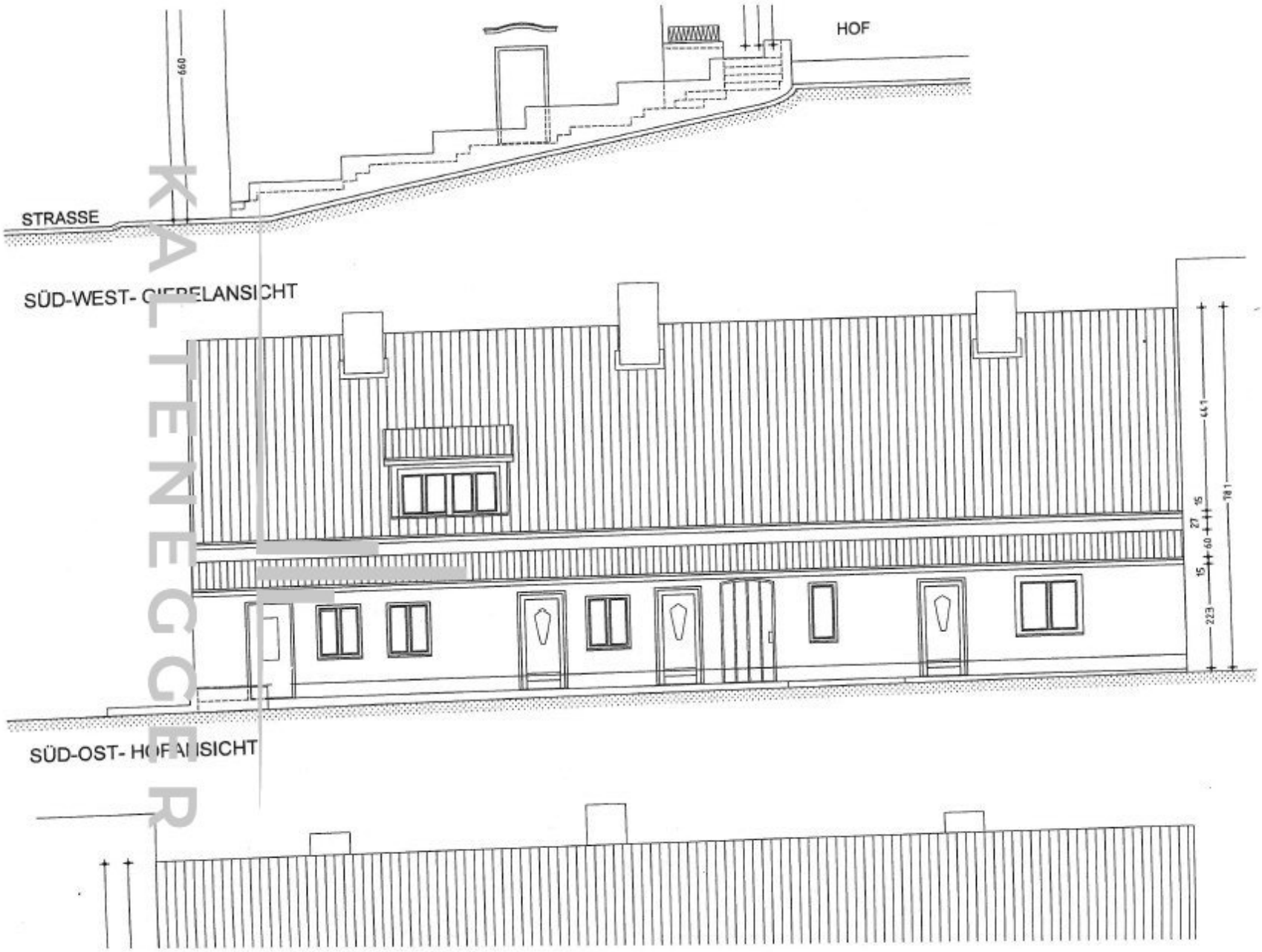

KALTENEGGER


Garten
Hof
ERDGESCHOSS
NICHT UNTERKELLERT ERDREICH
KELLERRÄUME 56.57 m²
AR 3 HOLZBODEN 52.56 m² 17.52 m² 16.76 m
RH=2.75
FLUR 28.23 m² 9.41 m² 13.24 m
KÜ 3 FLIESEN 56.50 m² 18.83 m² 17.98 m
WOHNUNG 3 37.44 m²
SCHLAFZI. 3 HOLZBODEN 55.83 m² 18.61 m² 17.26 m
KELLER ERDREICH 44.70 m² 14.90 m² 17.64 m
Zufahrt über Rampe
St. Valentiner Straße
KALTENEGGER

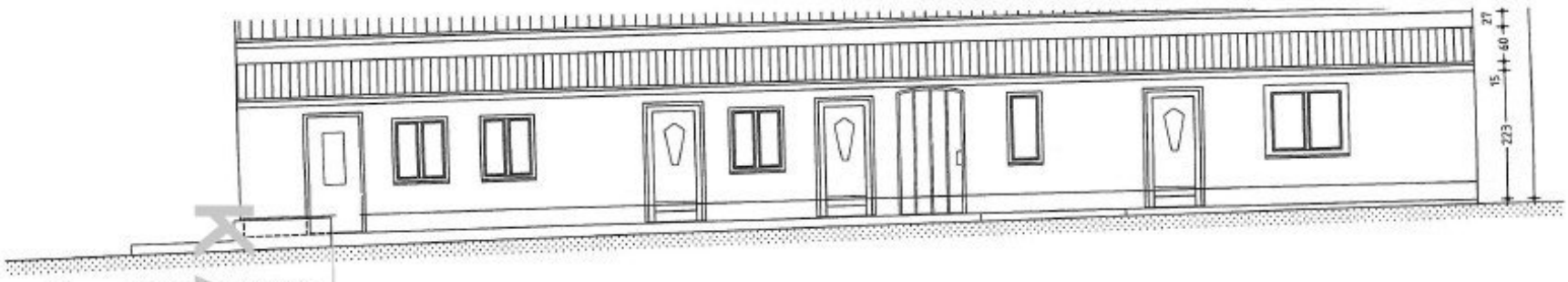

DACHBODEN
ESTRICH
102.78 m²
WOHNUNG 4
WOHNZL 4
HOLZBODEN
28.02 m²
13.22 m²
15.84 m
RH = 2.12
AR 4
ESTRICH
5.85 m²
SCHLAFZL 4
HOLZBODEN
24.62 m²
11.62 m²
15.26 m
RH = 2.12
WC
HOLZBODEN
2.70 m²
4.58 m
RAR
St.Valentiner Straße
Garten
Hof
OBERGESCHOSS
KALTENEGGER


OBERGESCHOSS
KÜ 1
Linol
35.77 m²
11.92 m²
13.90 m
RH = 3.00
VR
Linol
29.48 m²
9.83 m²
12.54 m
RH = 3.00
BAD
AR 2
HOLZBODEN
27.89 m²
9.30 m²
12.20 m
RH = 3.00
AR 1
HOLZBODEN
27.60 m²
9.20 m²
12.14 m
RH = 3.00
KÜ 2
HOLZBODEN
28.55 m²
9.52 m²
12.34 m
RH = 3.00
WHG 1
WHG 4
WHG 2
KAMIN
WOHNUNG 1
116.13 m²
WOHNZI. 1
PARK.
62.24 m²
20.75 m²
18.22 m
RH = 3.00
SCHLAFZI.
PARK.
57.85 m²
19.28 m²
17.61 m
RH = 3.00
SCHLAFZI. 2
TEPPICH
35.04 m²
11.68 m²
14.26 m
RH = 3.00
WOHNZI. 2
TEPPICH
61.28 m²
20.43 m²
18.08 m
RH = 3.00
WOHNUNG 2
30.21 m²
WOHNZI. 3
HOLZBODEN
62.09 m²
20.70 m²
18.20 m
RH = 3.00
Zufahrt über Rampe
St. Valentiner Straße
Garten
Hof
ERDGESCHOSS

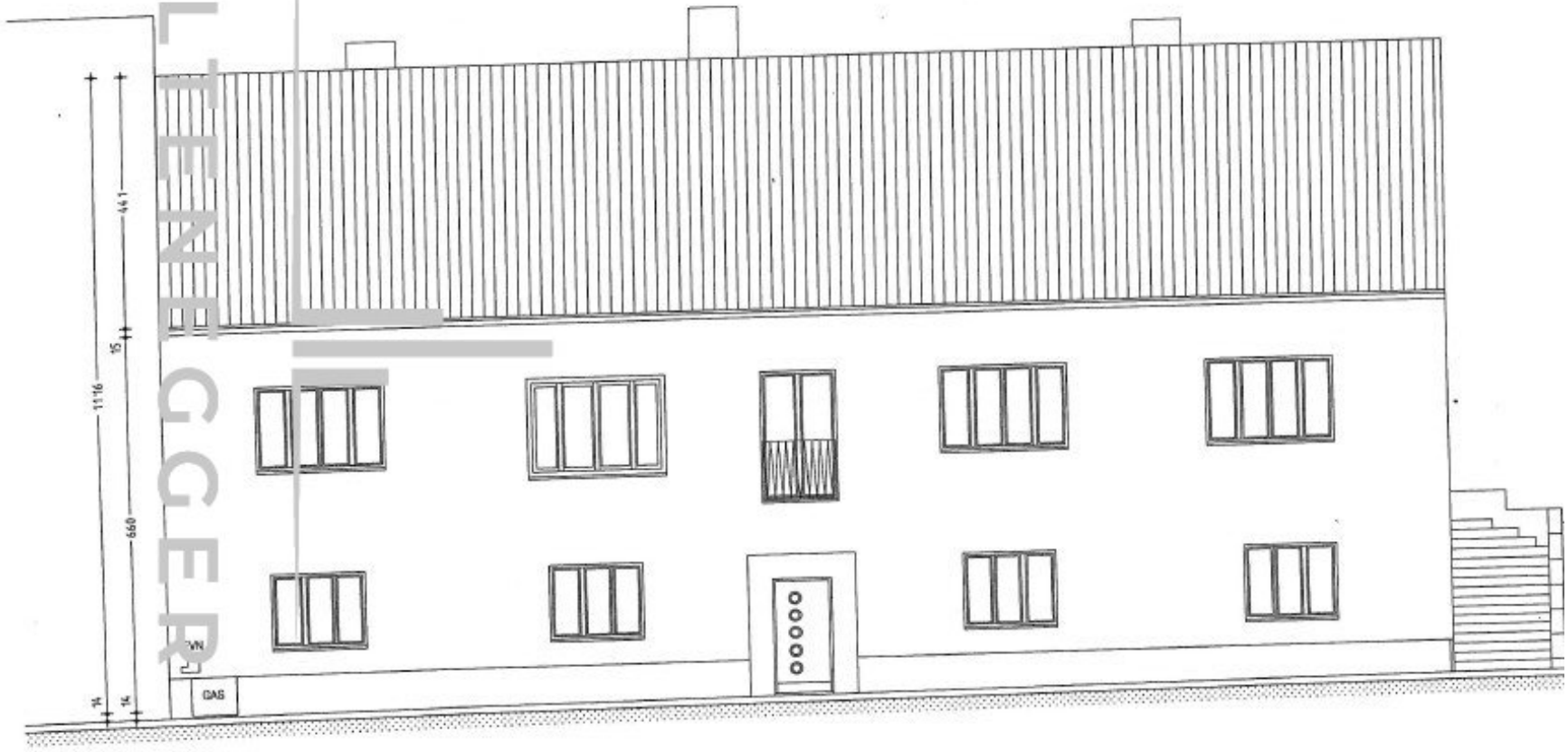

STRASSE
-0.21
EG
±0.00
SCHNITT 1-1
HOF
STRASSE
SÜD-WEST- GIEBELANSICHT
Zufahrt über Rampe
KALTENEGGER



KALTENEGGER



SÜD-OST- HOFANSICHT



NORD-WEST - STRASSENANSICHT

KALTENEGGER

LEGENDE:

BESTAND

AUSSENWÄNDE

10,00 cm WÄRMEDÄMMUNG-Styropor
66,00 cm ZIEGELMAUERWERK IM EG
50,00 cm ZIEGELMAUERWERK IM OG

ZWISCHENWÄNDE

15,00 cm ZIEGELMAUERWERK

DECKEN / DACH

GEGEN ERDREICH ROLLIERUNG-ESTRICHPLATTE

EG - OG PLATZELDECKE
OG - DG BETONTRÄGER-HOHLSSTEINDECKE MIT EINER ZIEGELAUFLAGE I. DACHRAUM

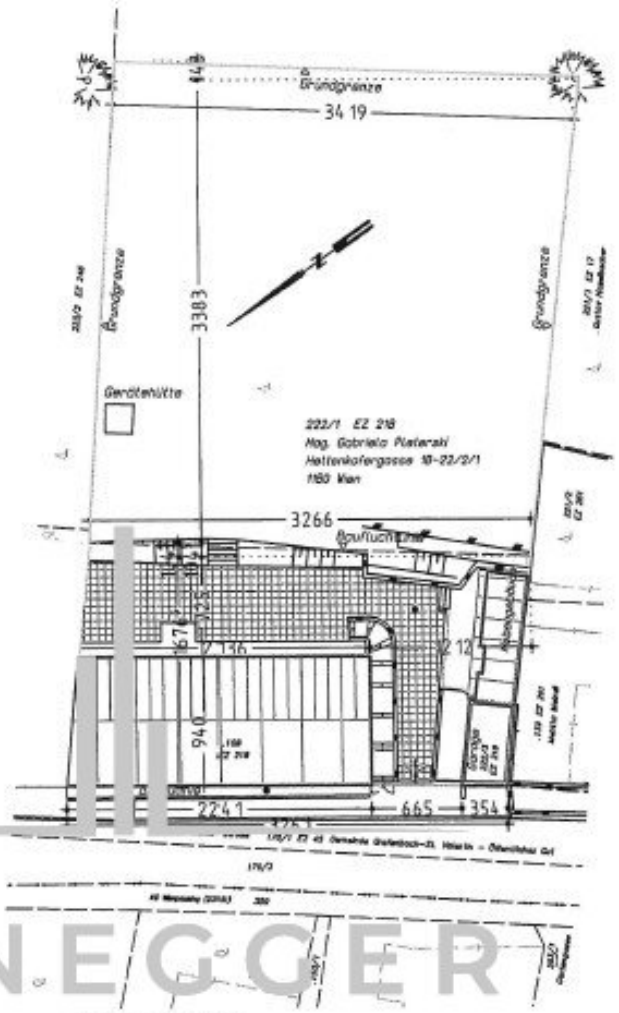
KALTDACH BRAMAC DACHDECKUNG

FENSTER

KASTENFENSTER
2 STK VERBUNDFENSER
FENSTERTÜREN - GELÄNDER

FLÄCHEN

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	1.179,00 m²
BEBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS	206,18 m²
BEBAUTE FLÄCHE NEBENAUDE	49,80 m²
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT	255,78 m²
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE WOHNHAUS	2[illegible] m²
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE NEBENGEBÄUDE	8,99 m²
NETTOGRUNDRISSFLÄCHE GESAMT	307,61 m²



LAGEPLAN 1/500

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Das gepflegte Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und die helle, freundliche Atmosphäre, die Sie bei jedem Betreten willkommen heißt. Hier finden Sie ausreichend Platz für die ganze Familie, für Gäste oder auch für Ihr Home-Office. Ob gemütliches Beisammensein im großzügigen Wohnzimmer oder entspannte Stunden im Garten – dieses Haus bietet die perfekte Kombination aus Raum und Komfort.

Die Lage in Wimpassing überzeugt durch die ruhige und naturnahe Umgebung im Schwarzatal, die Ihnen eine hohe Lebensqualität und eine herrliche Aussicht garantiert. Gleichzeitig sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Verkehrsanbindungen bequem erreichbar.

Es sind 4 eigenständige Wohneinheiten, die mit etwas Sanierungsarbeiten gute Rendite versprechen können.

Sie erhalten hier ein attraktives Angebot für ein gepflegtes, großzügiges Eigenheim, das Ihnen viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um sich Ihren Traum vom Wohnen in Niederösterreich zu erfüllen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Haus – Ihr neues Kapitel beginnt hier! Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich vorzustellen.