

NATUR PUR! Wohnen in ruhiger, grüner Lage



Objektnummer: 5420/7948

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8112 Gratwein
Baujahr:	1920
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	224,00 m ²
Kaufpreis:	329.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 676 36 46 890
H +43 676 36 46 890





 | RODERICK SCHERER



Objektbeschreibung

Naturverbunden Wohnen trifft ländlich-modernes Hausflair! Eine Terrasse mit idyllischem Weinstock, eine sehr gute Raumaufteilung und stilvolle Modernisierungen runden diesen Wohnraum perfekt ab. Handwerker kommen auch auf Ihre Kosten – ein Keller mit Gewölbe und zwei ausgezeichnet sortierte Handwerkerkammerl warten hier auf Sie.

Die gepflegte Fassade, viele liebeliche Fensterflächen und natürliche Materialien verleihen dem Gebäude eine **freundliche und einladende Ausstrahlung**. Im Inneren sorgen lichtdurchflutete Räume, warme Holzböden und ein offener Wohnbereich für ein behagliches Wohngefühl. Ein **Tischherd** beim Kamin bildet den Mittelpunkt der Küche und schafft besonders in den kühleren Monaten eine gemütliche Stimmung.

+ ca. **100 Jahre** altes **massives Ziegel-Mauerwerk**

+ **umfassende Sanierungen 2021 & 2018:**

- Gas-Heizung
- zT. Dämmung
- Böden & Wände
- Leitungen & Elektrik
- Gartenhütte & Terrasse
- Werkstatt, Carport & Parkplatz

+ **süd-westliche** Ausrichtung

+ **überdachte Loggia**

+ **Glasfaser** beim Haus

Eine gepflegte Zufahrt führt zu einem **liebevoll angelegten Garten**, in dem **blühende Sträucher**, alte Obstbäume und farbenfrohe Stauden eine entspannte Atmosphäre schaffen. Eine großzügige Loggia lädt dazu ein, den Blick über die umliegenden Hügel schweifen zu lassen und laue Sommerabende in angenehmer Ruhe zu genießen.

Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort unter [+43 676 36 46 890](tel:+436763646890). Ich

freue mich auf Ihren Anruf, **Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap