

## **Saniertes Familienhaus mit 2 Wohnungen!**



Garten

**Objektnummer: 5156/12344**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8112 Gratwein
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	156,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

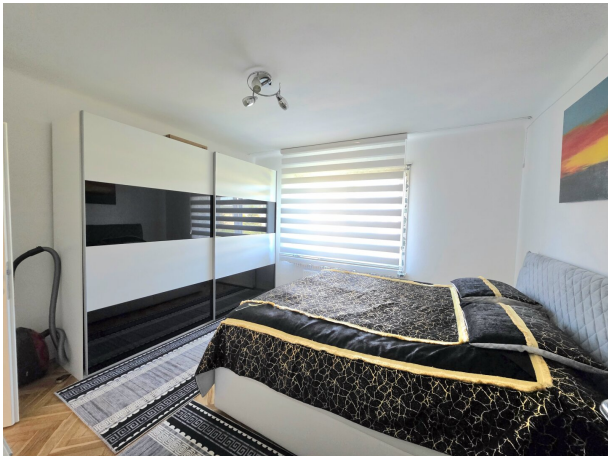
## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt











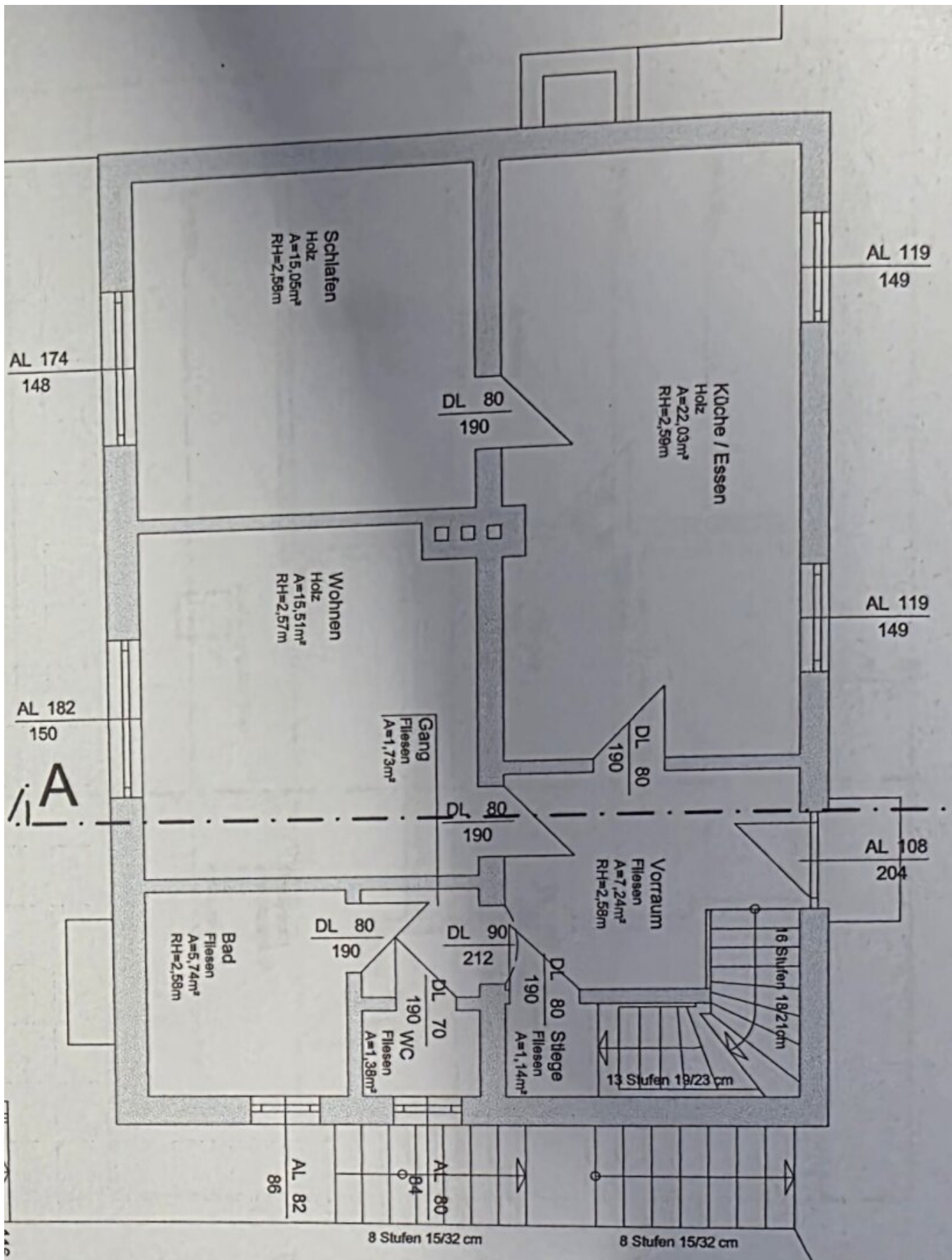
Zu groß, zu klein oder einfach

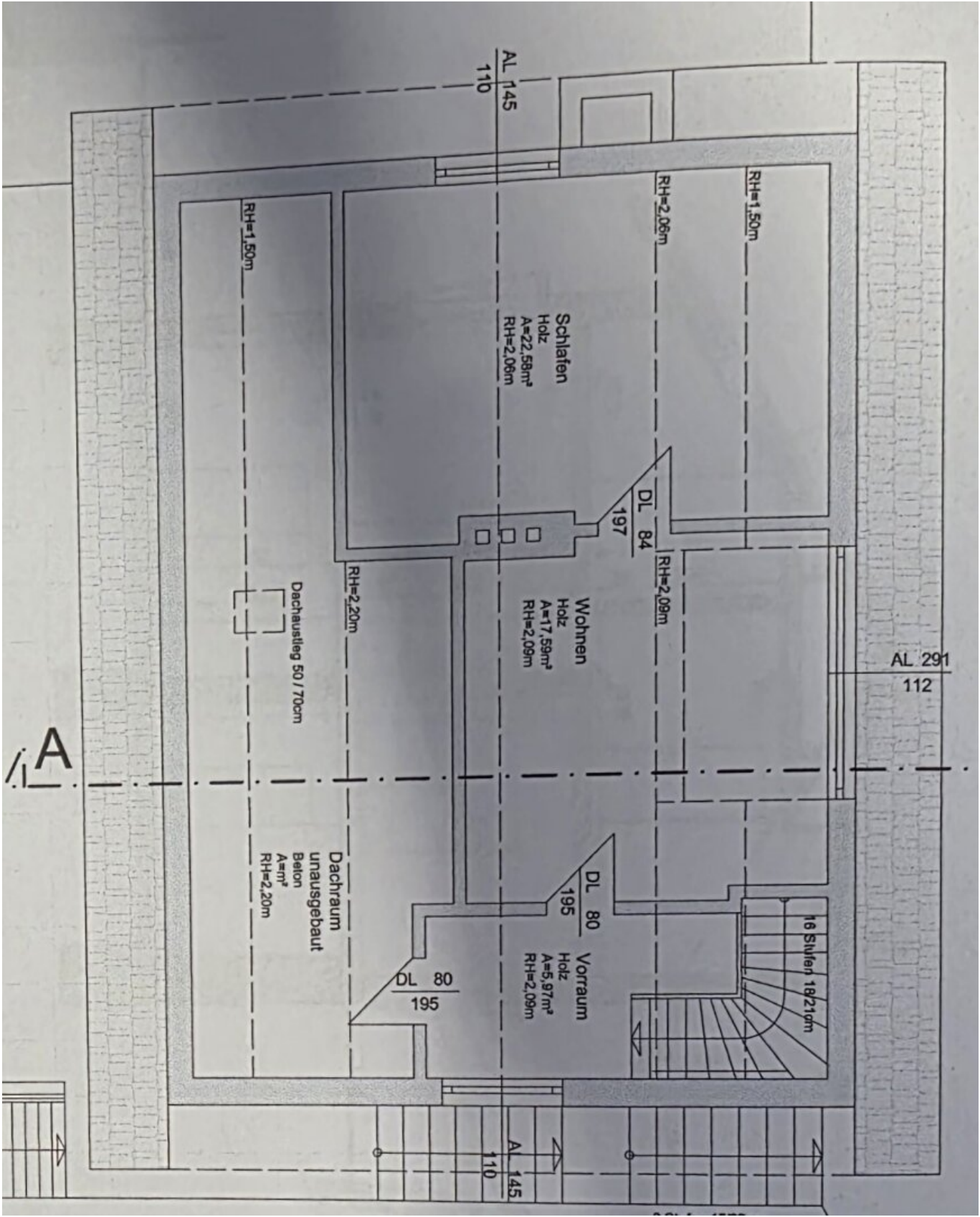
# Zeit für etwas Neues?

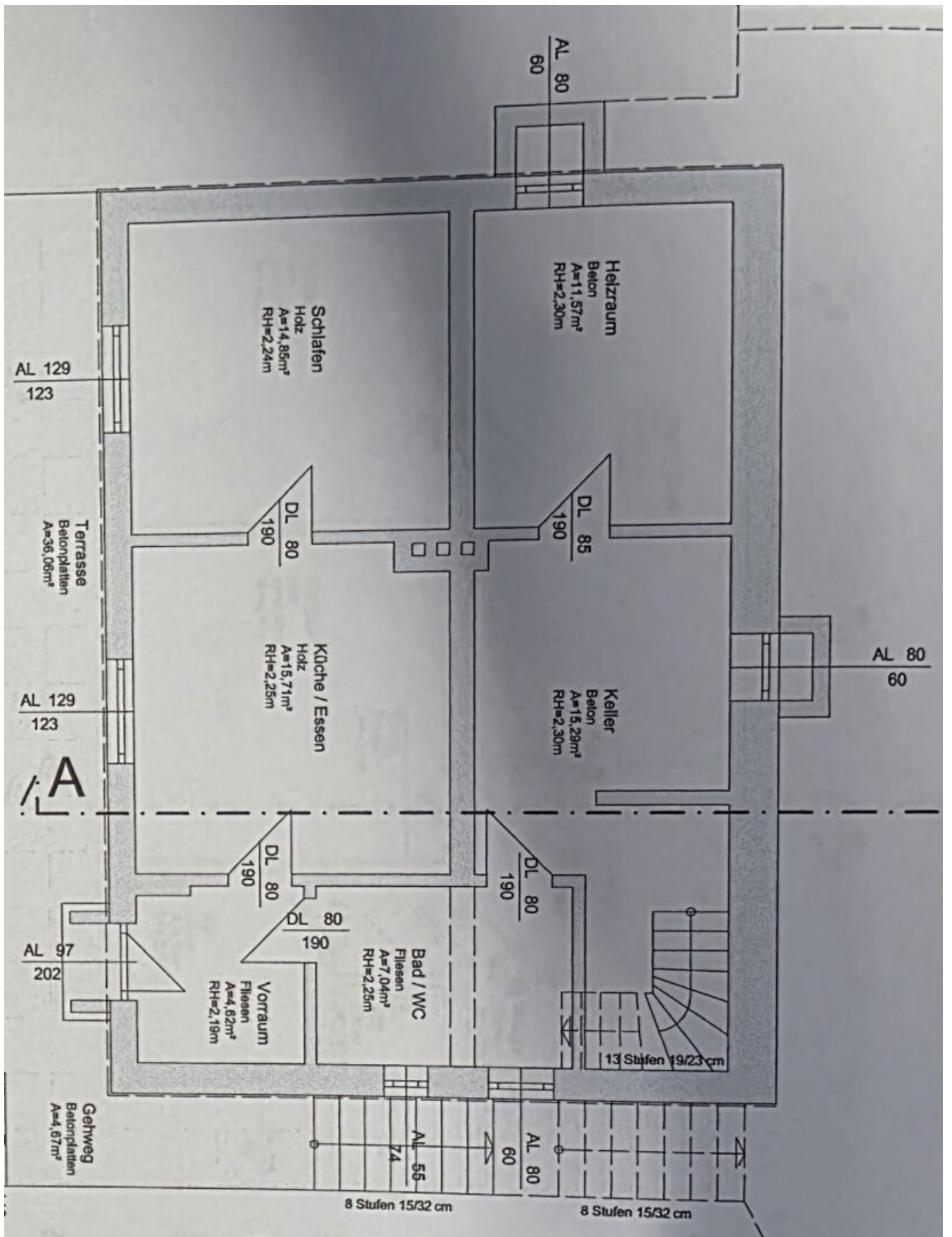
Kompagnon

Daniel Egyed | +43 676 7924717  
Kompagnon Immobilien Steiermark









## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus mit **zwei getrennten Wohneinheiten** in Gratwein vereint großzügiges Wohnen mit modernem Komfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt sechs flexibel nutzbaren Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination von Wohnen und Vermieten. Die ausgezeichnete Lage mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Anbindung rundet dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Die hellen und freundlich gestalteten Räume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob als gemütlicher Wohnbereich, Homeoffice oder komfortable Schlafzimmer. Insgesamt stehen drei separate WCs sowie zwei Bäder mit Fenster und Dusche zur Verfügung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

**Hochwertige Materialien wie Parkett-, Fliesen- und Steinböden** verleihen dem Haus ein stilvolles Ambiente und schaffen gleichzeitig eine langlebige und pflegeleichte Wohnatmosphäre. Die **voll ausgestattete Einbauküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und gemütlichen Beisammensein ein.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Terrasse**, die ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien sowie gesellige Abende mit Familie und Freunden bietet.

Die **Gas-Zentralheizung wurde in 2023** erneuert (neue Gastherme) und sorgt für angenehme Wärme in sämtlichen Wohnbereichen.

Das Haus wurde in den Jahren **2016–2017 generalsaniert** (Vollwärmeschutz, Dach, Fenster sowie Innen-sanierung) und befindet sich dadurch in einem guten Zustand.

Das Haus verfügt über **zwei getrennte Wohneinheiten** mit ca. 114 m<sup>2</sup> und ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: ideal für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein parktisches Nebengebäude rundet das Angebot ab.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

***Wer kauft, verkauft oft auch.***

***Ein erstes Gespräch ist kein Auftrag, sondern der Beginn einer guten Entscheidung.***

***Gerne begleite ich Sie dabei.***

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.