# Großzügiges 9-Zi-Haus in Straden, Garten, Pool, Garagen und 40 m² Wintergarten – 280 m² Wohnkomfort in Toplage



**Objektnummer: 7939/2300163073**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8345 Straden |
| **Baujahr:** | 1958 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 280,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Garten:** | 1.500,00 m² |
| **Keller:** | 100,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 122,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 3,39 |
| **Kaufpreis:** | 420.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 100,00 € |
| **Heizkosten:** | 300,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. IM Josef Haas**



































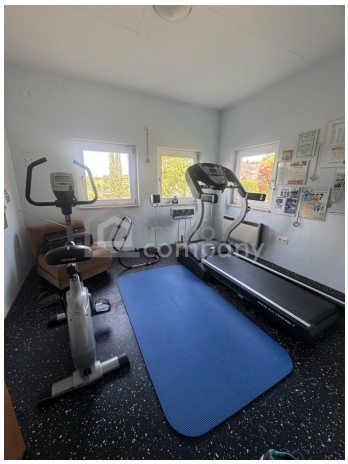














*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*



**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany




Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Straden, im Bezirk Südoststeiermark, mitten im wunderschönen Steirischen Vulkan- und Thermenland. Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf beeindruckenden 280 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie und noch viel mehr. Das Wohnhaus wurde 1958 gebaut, im Jahr 1981 wurde das Gartenhaus und 1983 der erste Zubau errichtet. Der zweite Zubau des 40 m2 großen Wintergartens erfolgte im Jahre 2000.

Das gepflegte Anwesen besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 9 Zimmern, 2 Küchen, 2 Bäder, Arbeitszimmer, Schutzraum, Fitnessraum und vieles mehr - die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Kombination aus hochwertigen Fliesen und warmem Parkettboden schafft ein behagliches Wohnambiente. Beheizt wird das Haus mit Strom und insgesamt 5 Nachtspeicheröfen, im Badezimmer und im Wintergarten ist eine Fußbodenheizung, im WC eine Infrarotheizung und im Wintergarten ist zusätzlich noch ein 10kW starker Kachelofen. Weiters befindet sich eine zentrale Klimaanlage im Obergeschoß.

Der gepflegte Garten mit Swimmingpool, Gartenhaus und überdachter Laube bietet zusätzlichen Raum für Erholung, Spiel und Gartenfreuden. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine große Doppelgarage (Sektionaltor mit elektrischem Deckenantrieb) sowie vier praktische Stellplätze zur Verfügung – ein Komfort, der heute nicht mehr wegzudenken ist.

Die Lage überzeugt durch eine gute Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Sie schnell und bequem in die umliegenden Orte bringen. Zudem befinden sich ein Arzt, eine Bank, die Post, die Schule und eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, was für ein sichere Versorgung und Mobilität sorgt. Ein Glasfaseranschluss bis 1.000 Mbit/s wäre in Kürze verfügbar, die Anschlusskosten betragen (derzeit) € 1.500,--.

Dieses Haus ist die perfekte Kombination aus großzügigem Raumangebot, gepflegtem Zustand und naturnahem Wohnen und wird voll möbliert übergeben.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause in Straden wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <8.000m
Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <4.500m
Kindergarten <6.500m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <6.500m
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <8.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap