

Modernisiertes Haus mit großem Garten!



Außenansicht

Objektnummer: 5156/12371

Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8112 Gratwein
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	156,45 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	30,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	74,90 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

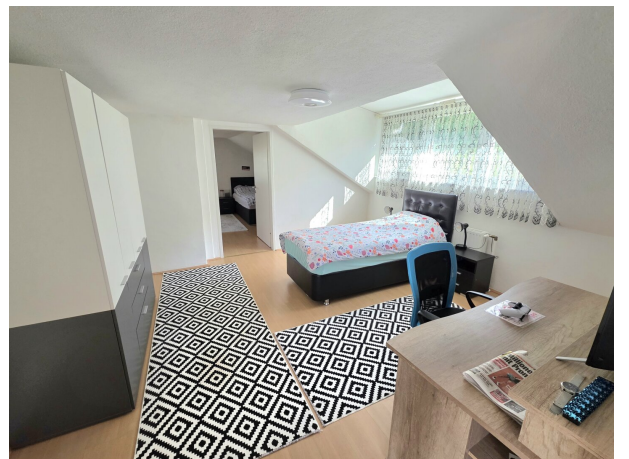


BSc Daniel Egyed

Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt









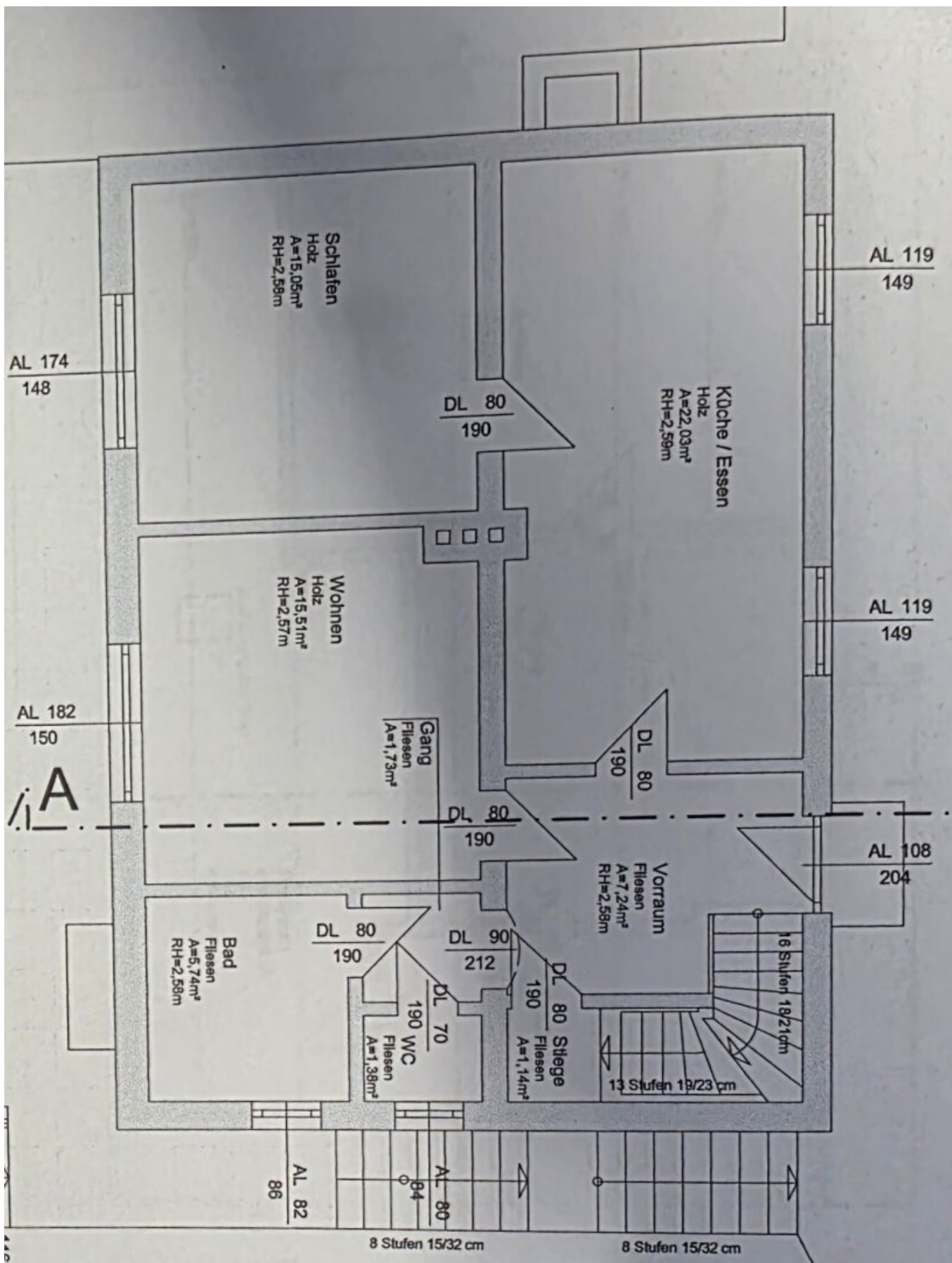
Zu groß, zu klein oder einfach

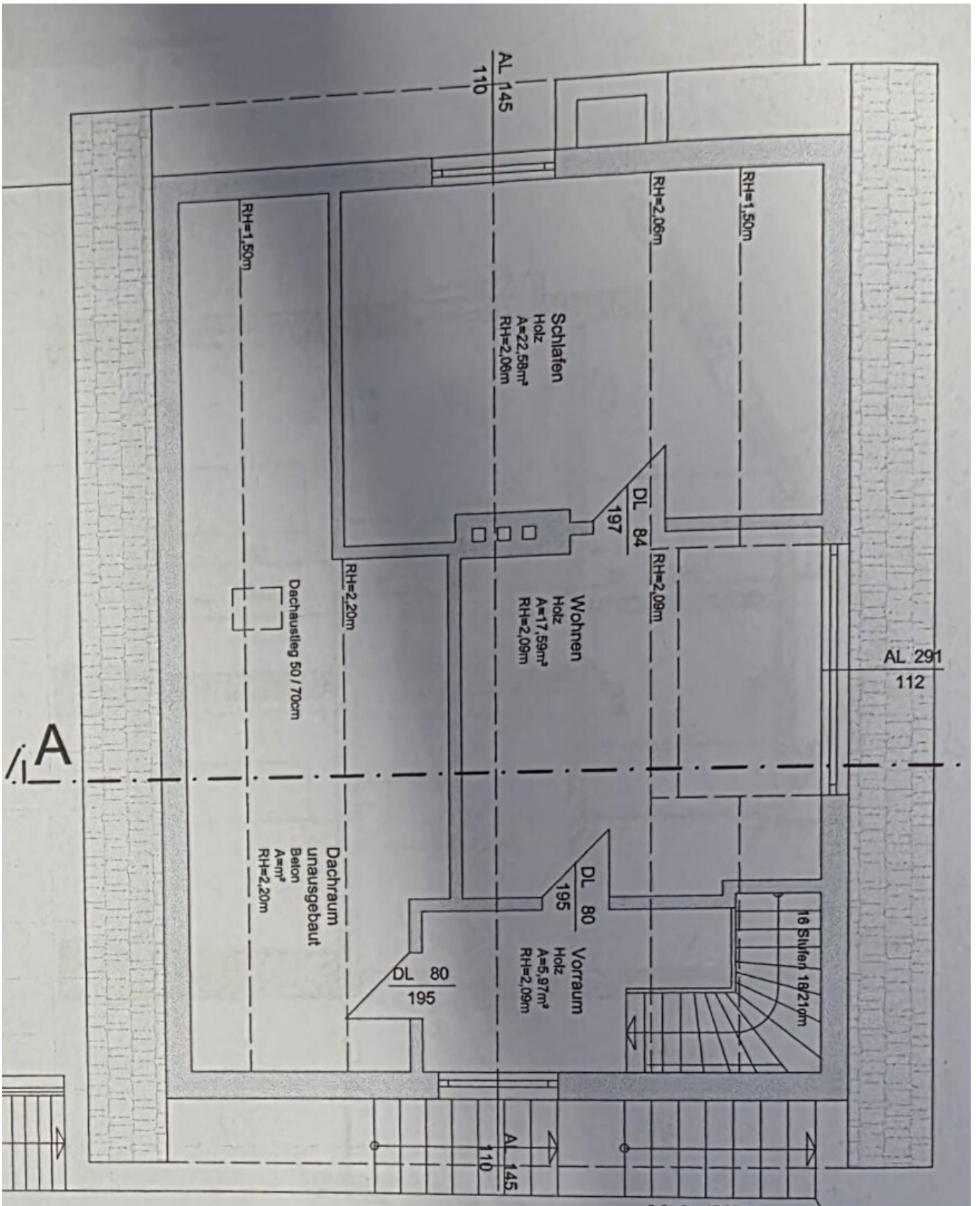
Zeit für etwas Neues?

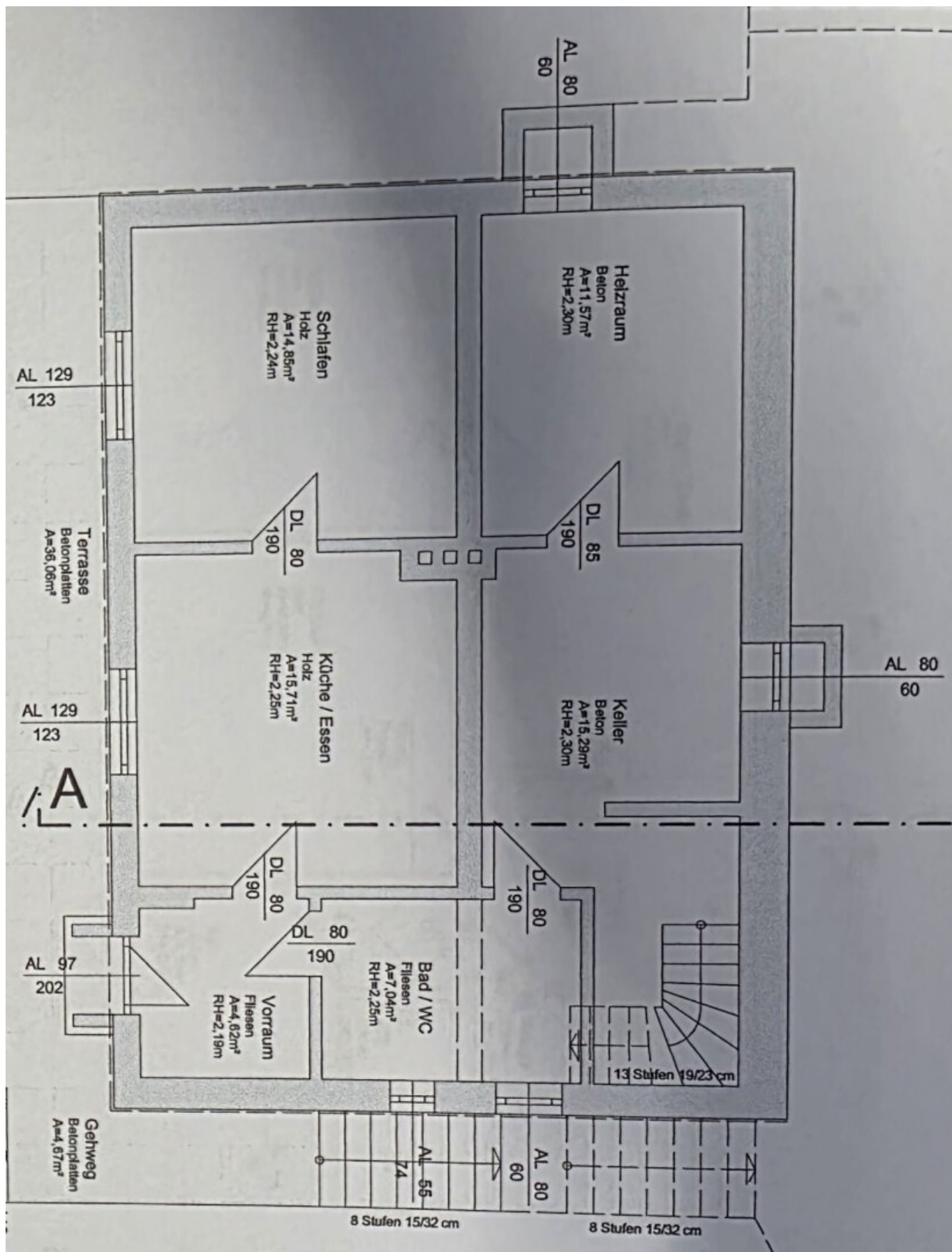


Daniel Egyed | +43 676 7924717
Kompagnon Immobilien Steiermark









Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus mit **zwei getrennten Wohneinheiten** überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, modernen Wohnkomfort und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund **156 m² Wohnfläche** sowie mit insgesamt sechs flexibel nutzbaren Zimmern bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die **hervorragende Infrastruktur** und der große und sonnige Garten unterstreichen die Attraktivität dieses vielseitigen Wohnangebots.

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 m² und ca. 42 m² 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.