

## **Helles Zweifamilienhaus mit 2 Wohneinheiten!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/12484**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8505 Sankt Nikolai im Sausal |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1967                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 232,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 116,00 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 192,50 kWh / m² * a        |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,60                       |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 299.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Daniel Egyed**

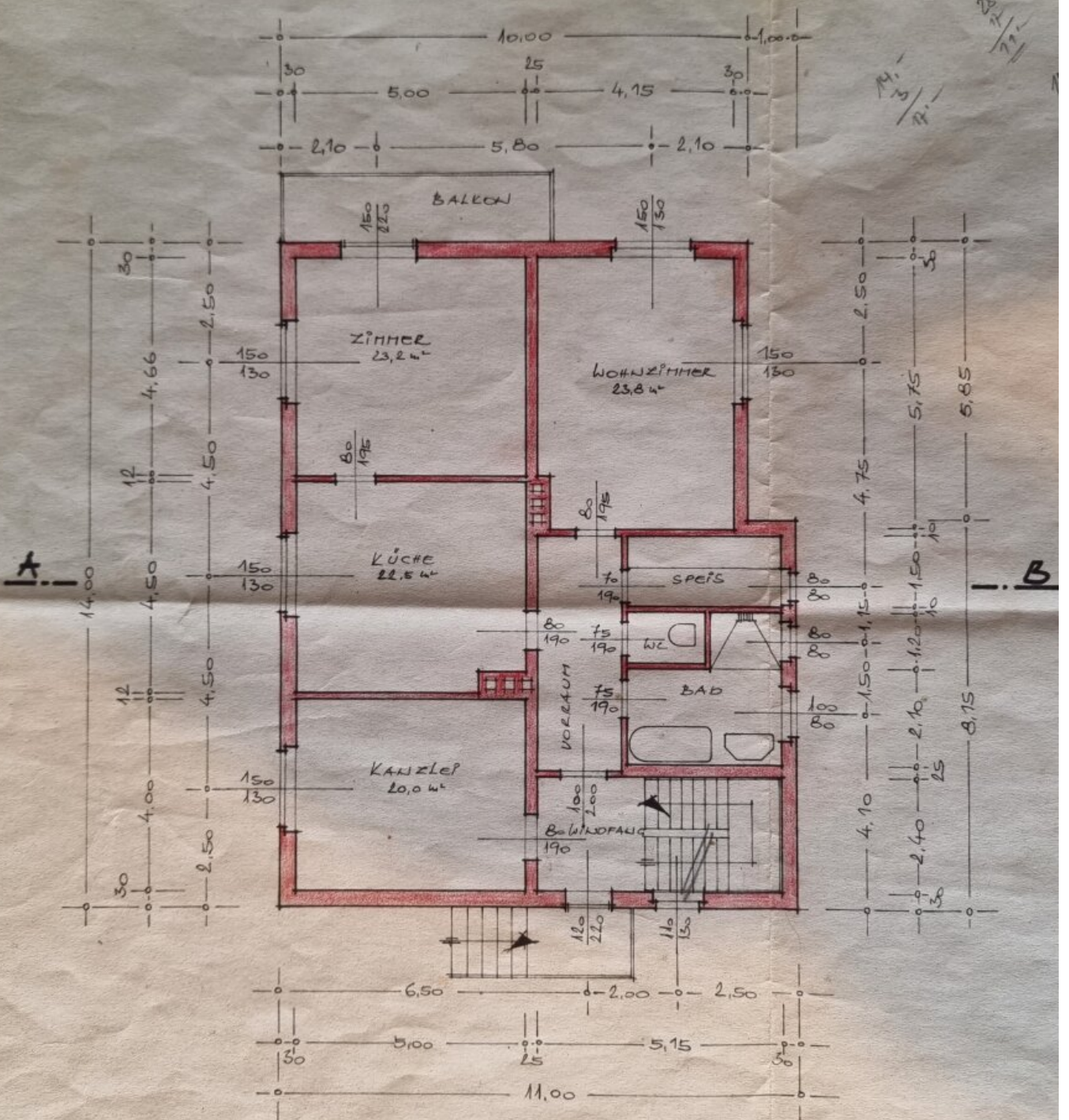
Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a





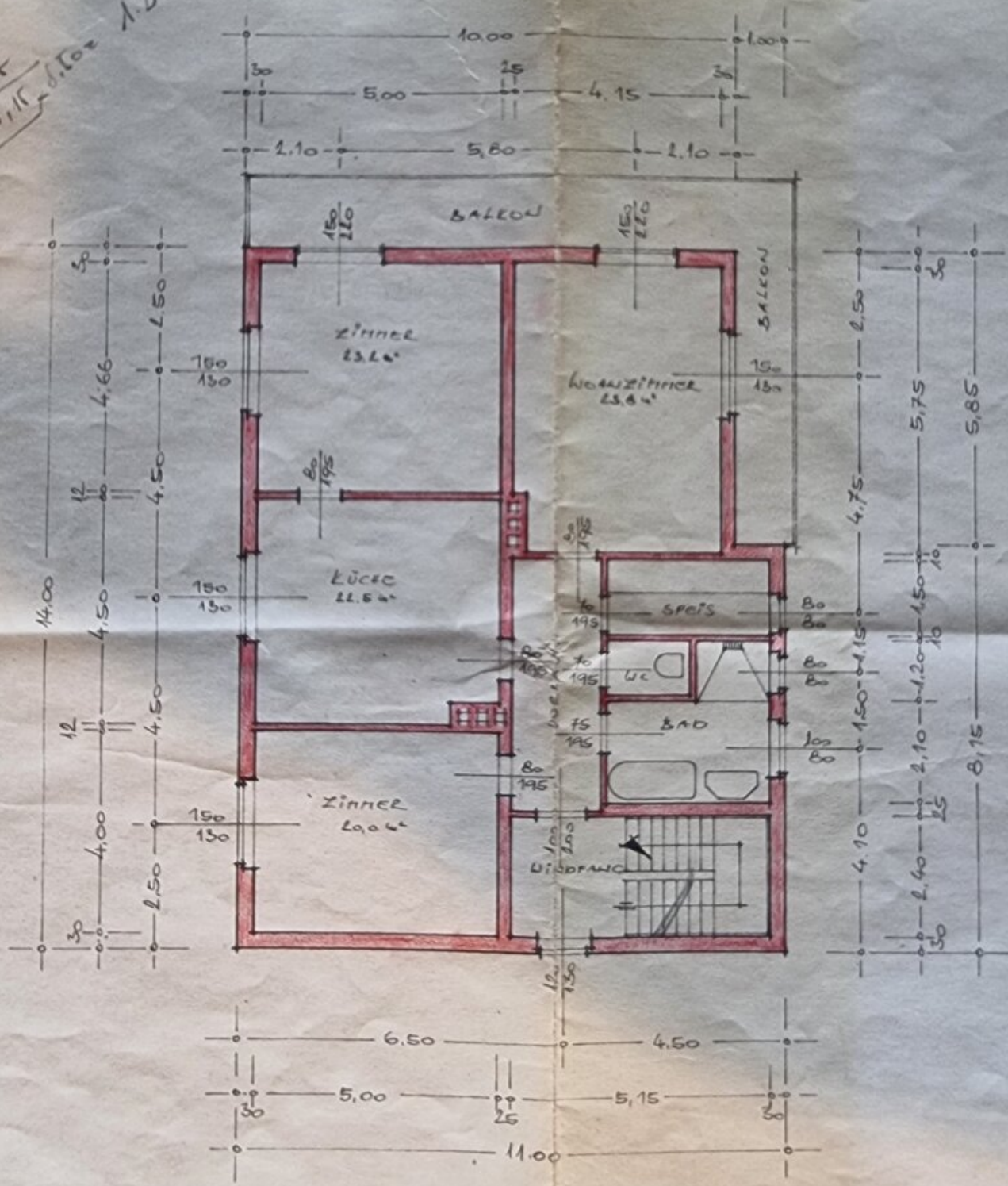




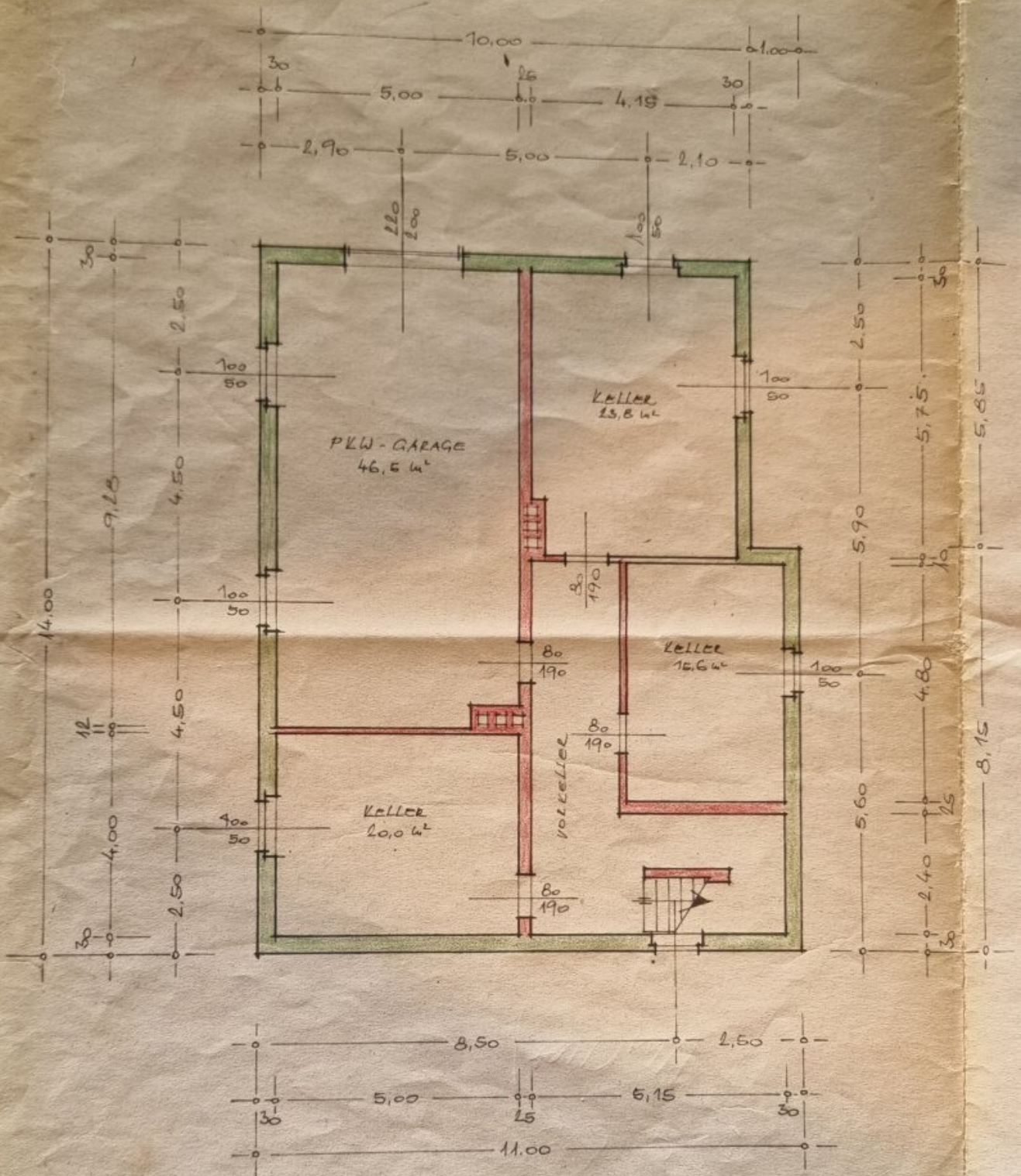


ERDGESCHOSS M 1=100

$\frac{8.10}{148.15} = 0.102$   
 $1.250$



OBERGESCHOSS M 1:100



KELLER 1:100

## Objektbeschreibung

Dieses sonnige Haus bietet großzügige Platzverhältnisse und viel Potenzial für die individuelle Gestaltung. Die renovierungsbedürftige Immobilie verfügt über helle Wohnräume, eine flexible Raumaufteilung, zwei Balkone und einen großzügigen Garten. Ein geräumiger Kellerbereich mit zwei Garagen ergänzt das vielseitige Raumangebot. Damit eignet sich das Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Auf rund 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet das Haus vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Großfamilien, zwei Haushalte unter einem Dach oder für alle, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Das durchdachte Raumkonzept mit insgesamt sechs Zimmern schafft großzügige Rückzugsorte und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Beide Wohneinheiten verfügen über helle Wohnbereiche, jeweils eine geräumige Küche sowie ein eigenes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster. Separate WCs mit Waschbecken sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag. Zwei Balkone und zwei Terrassen eröffnen einen traumhaften Fernblick sowie ein grünes Panorama. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, vom Frühstück in der Morgensonne bis zum gemütlichen Abend mit Familie und Freunden.

Der liebevoll angelegte, sonnige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein. Ein geräumiges Nebengebäude bietet zusätzlichen Stauraum oder Nutzungspotenzial. Ergänzt wird das Angebot durch einen ca. 116 m<sup>2</sup> großen Keller, eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze.

Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich auf einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 1.889 m<sup>2</sup> Fläche. Die Beheizung erfolgt mittels Öl Zentralheizung, die 2023 erneuert wurde. Glasfaser Internet ist bereits im Haus vorhanden.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Lebensqualität in einer der schönsten Regionen der Steiermark und bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

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.