

Saniertes Einfamilienhaus mit Pool, Outdoorküche & Wirtschaftsgebäude



Objektnummer: 2481/60

Eine Immobilie von Klumaier Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8572 Bärnbach
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	118,00 m ²
Keller:	65,00 m ²
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Florian Klumaier

Klumaier Immobilien GmbH
UNESCO-Esplanade 12 / 805, 8020 Graz
8020 Graz

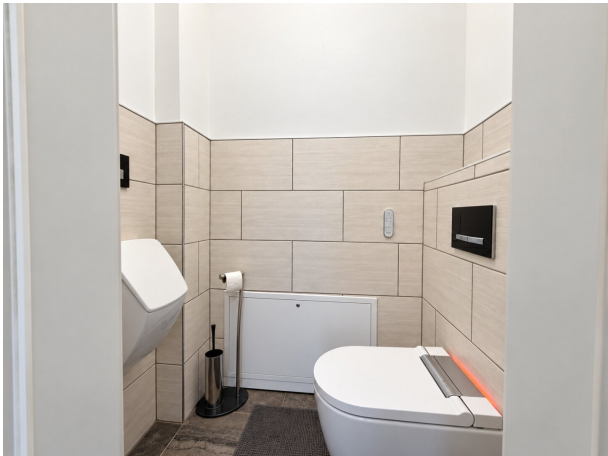
T +43 664 88 70 69 92

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





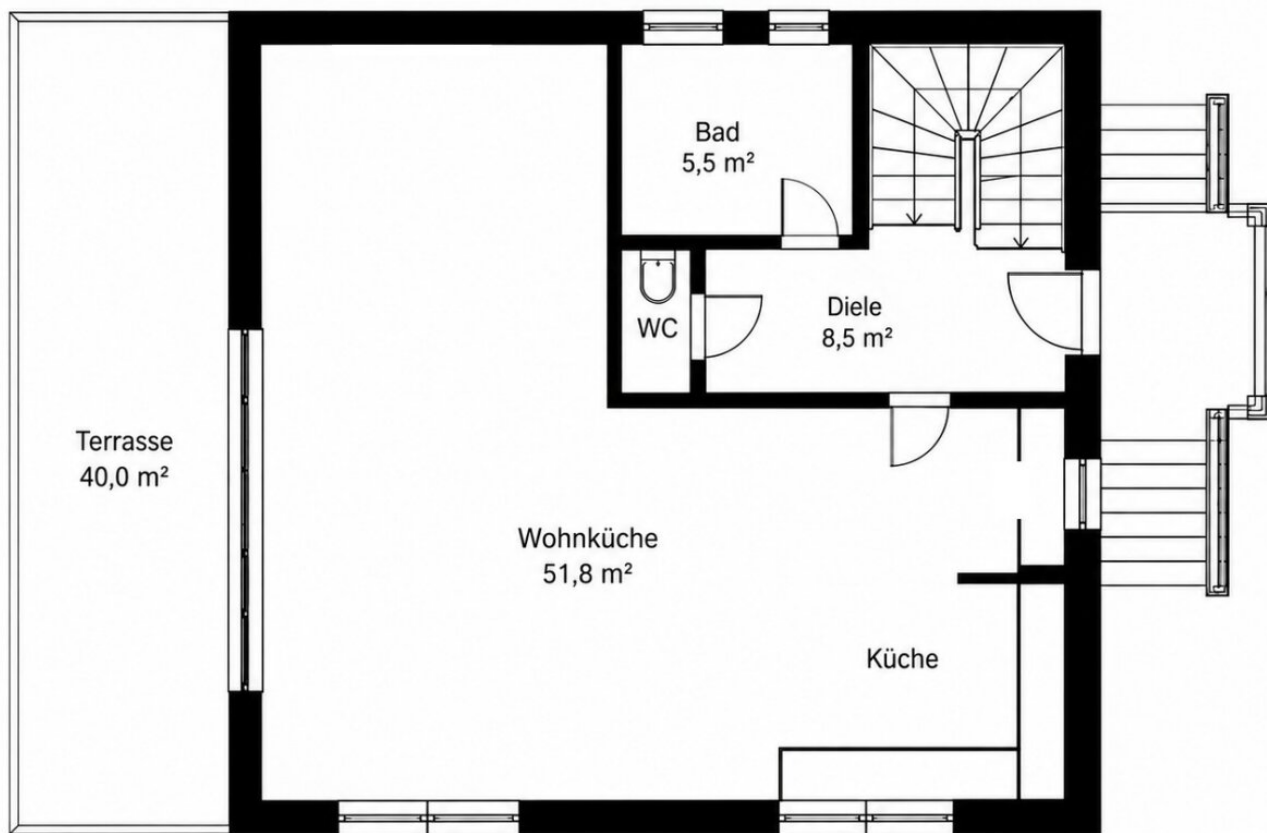




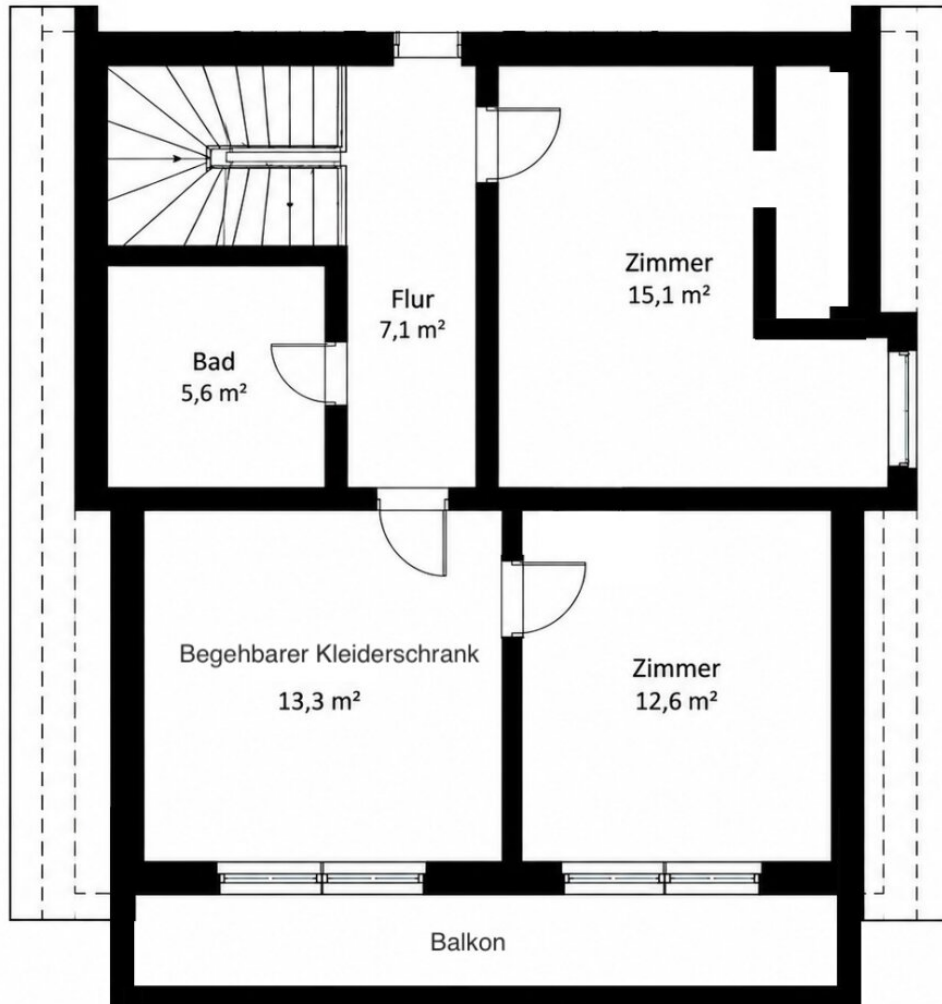


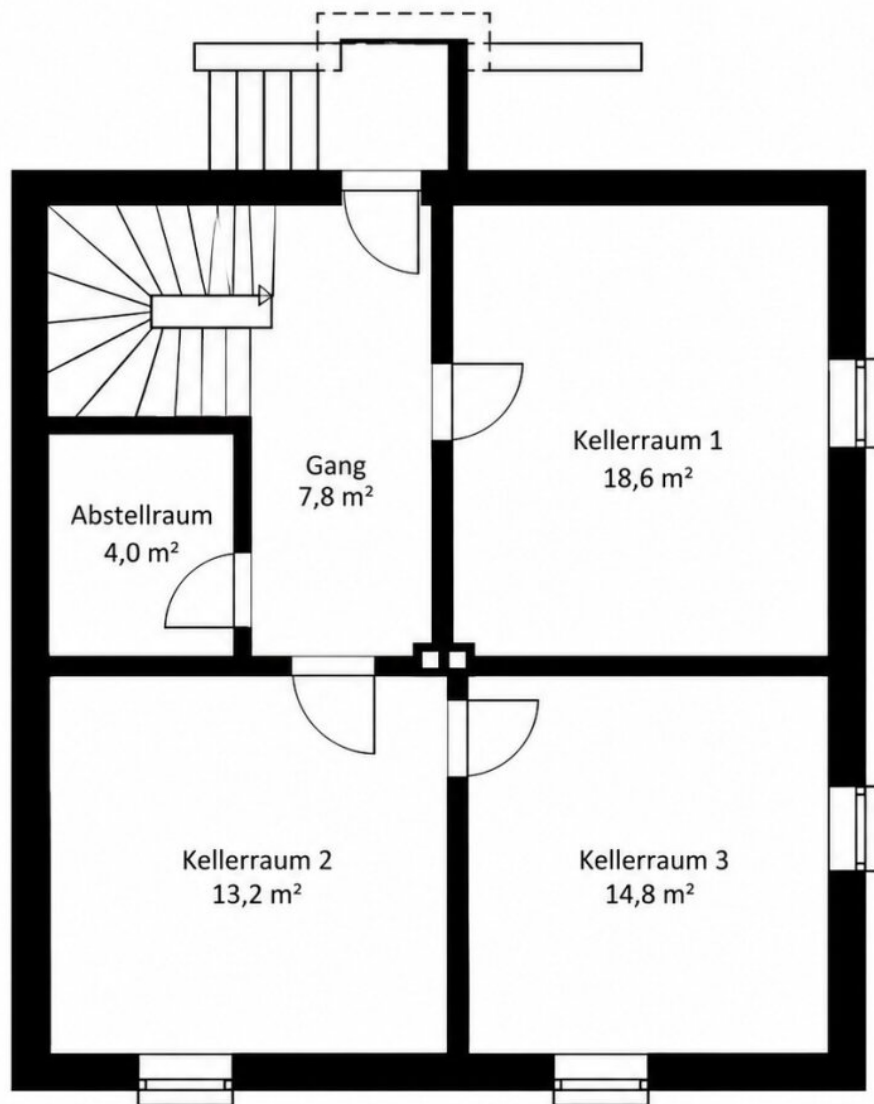






Erdgeschoss





Keller

Objektbeschreibung

Dieses **2019 umfassend erneuerte Einfamilienhaus mit rund 118 m²**

Wohnnutzfläche überzeugt durch seine moderne technische Ausstattung, ein großzügiges Platzangebot und einen außergewöhnlich gut ausgestatteten Außenbereich. Im Zuge der Erneuerung wurden unter anderem **Wasser-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, Bäder, Küche, Böden, Fenster, Türen, Kamin und Boiler** erneuert. Auch der **Swimmingpool** wurde neu errichtet. Ergänzt wird das Wohnhaus durch einen großzügigen Keller sowie ein **separates Wirtschaftsgebäude mit Garage**.

Die Wohnfläche verteilt sich auf **Erdgeschoss und Dachgeschoss** und bietet eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders komfortabel sind die **zwei Badezimmer – jeweils eines im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss**. Jedes Schlafzimmer verfügt zudem über einen **eigenen begehbaren Kleiderschrank**. Zwei neu installierte **Klimaanlagen in den Schlafzimmern** sorgen auch während der Sommermonate für angenehme Temperaturen.

Bei der umfassenden Erneuerung im Jahr 2019 wurden neue Vinyl- und Fliesenböden verlegt sowie neue Kunststofffenster eingebaut. **Sämtliche Fenster und Balkontüren sind mit Fliegengittern ausgestattet**. Rollläden beziehungsweise **elektrisch bedienbare Raffstores** sorgen für zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz. Auch Türstöcke und Türblätter wurden ausgetauscht sowie Wände und Decken erneuert. Die **Küche wurde ebenfalls 2019 neu eingebaut**.

Auch energetisch wurde die Immobilie laufend weiterentwickelt. Im Jahr **2023 wurde eine neue Luftwärmepumpe installiert**, die mit der **Photovoltaikanlage** kombiniert ist. Der selbst erzeugte Solarstrom kann somit unter anderem für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden. Der Boiler wurde 2019 erneuert. Ebenfalls 2019 wurde der **Kamin vollständig erneuert** und mit einem Kaminofen im Wohnzimmer ergänzt, der für zusätzliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Ein besonderes Highlight der Liegenschaft ist der aufwendig gestaltete Außenbereich. Durch die **Westausrichtung** genießt man hier viel Sonne bis in die Abendstunden. Die erneuerte und vergrößerte **überdachte Terrasse** schafft einen geschützten Wohnbereich im Freien. Eine **Outdoorküche** bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Abende und gesellige Stunden im Garten.

Der ebenfalls neu errichtete **Swimmingpool mit gepflastertem Poolbereich** bildet den Mittelpunkt des sommerlichen Außenbereichs. Eine eigene **Outdoordusche** ergänzt den Poolbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Kombination aus Pool, Outdoorküche, Außendusche und überdachter Terrasse schafft einen Außenbereich, der weit über einen klassischen Garten hinausgeht.

Zusätzlichen Platz bietet das **Kellergeschoss mit rund 65 m² Nutzfläche** und damit

ausreichend Raum für Technik, Lagerung und weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Eine weitere Besonderheit ist das **separate Wirtschaftsgebäude mit Garage**. Es bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten – vom geschützten Stellplatz über Lagerflächen bis hin zu Hobby- oder Werkstattbereichen.

Insgesamt präsentiert sich hier eine **umfangreich modernisierte und technisch zeitgemäß ausgestattete Liegenschaft**, die hohen Wohnkomfort mit außergewöhnlich vielseitigen Innen- und Außenbereichen verbindet. **Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, zwei Badezimmer, begehbare Kleiderschränke, Pool mit Outdoordusche, Outdoorküche, sonnige Westausrichtung sowie das Wirtschaftsgebäude mit Garage** runden das Gesamtangebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap