Modernisiertes Haus mit großem Garten und zwei Wohneinheiten!

Kompagnon Immobilien - Luftaufnahme

Objektnummer: 5156/12534

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:	399.000,00 €
Betriebskosten:	74,90 €

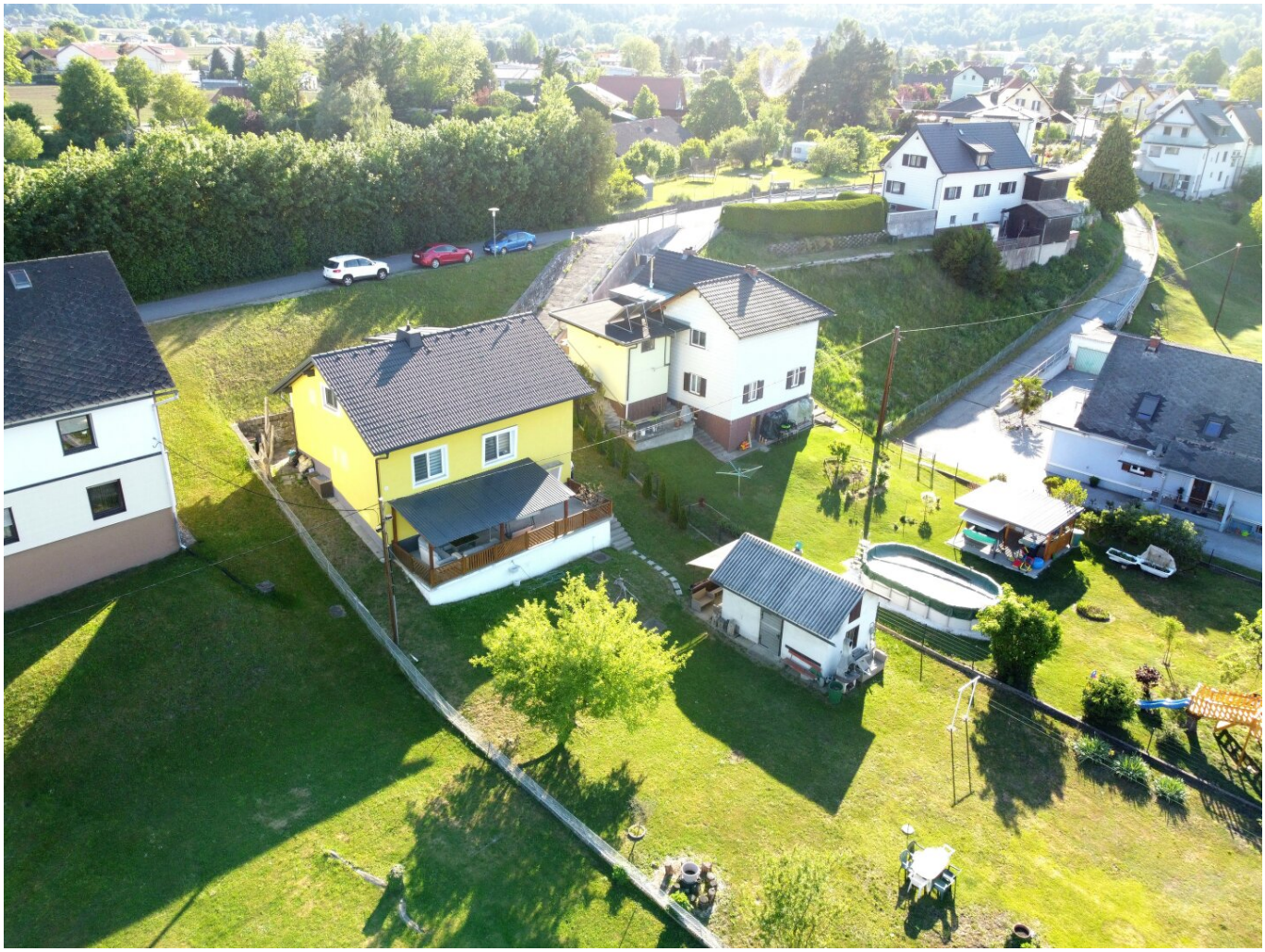
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

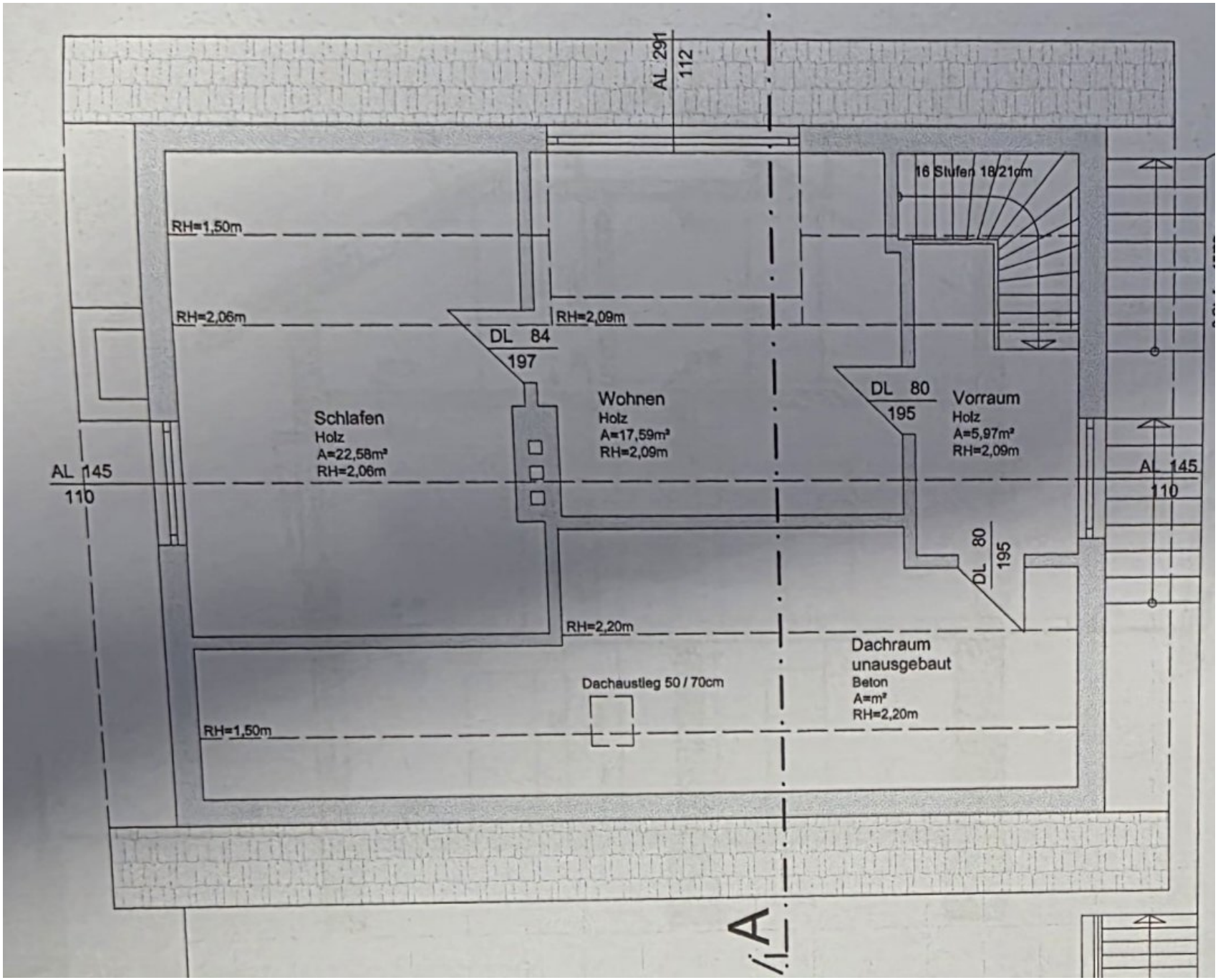
BSc Daniel Egyed

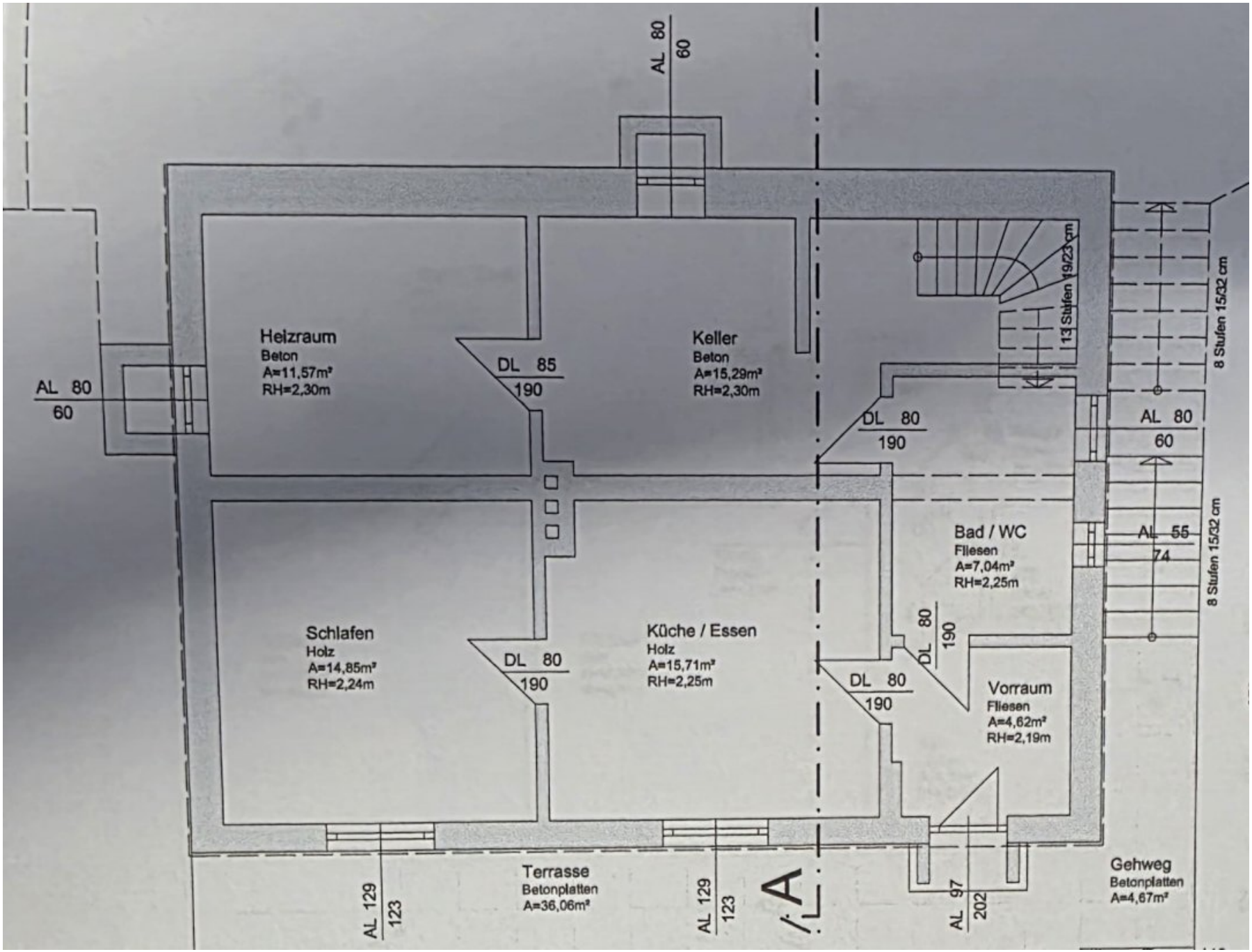
Kompagnon Immobilien GmbH
Lakeside Park B01a
9020 Klagenfurt



Zu groß, zu klein oder einfach
Zeit für etwas Neues?
Kompagnon
Daniel Egyed | +43 676 7924717
Kompagnon Immobilien Steiermark

Schlafen
Holz
A=15,05m²
RH=2,58m
Küche / Essen
Holz
A=22,03m²
RH=2,59m
Wohnen
Holz
A=15,51m²
RH=2,57m
Gang
Fliesen
A=1,73m²
Vorraum
Fliesen
A=7,24m²
RH=2,58m
Bad
Fliesen
A=5,74m²
RH=2,58m
WC
Fliesen
A=1,38m²
Stiege
Fliesen
A=1,14m²
16 Stufen 18/21cm
13 Stufen 19/23 cm
8 Stufen 15/32 cm
8 Stufen 15/32 cm
DL 80
190
DL 80
190
DL 80
190
DL 80
190
DL 90
212
DL 70
190
DL 80
190
AL 119
149
AL 119
149
AL 174
148
AL 182
150
AL 108
204
AL 82
86
AL 80
84
A


AL 291
112
16 Stufen 18/21cm
RH=1,50m
RH=2,06m
RH=2,09m
DL 84
197
Schlafen
Holz
A=22,58m²
RH=2,06m
Wohnen
Holz
A=17,59m²
RH=2,09m
DL 80
195
Vorraum
Holz
A=5,97m²
RH=2,09m
AL 145
110
AL 145
110
DL 80
195
RH=2,20m
Dachraum
unausgebaut
Beton
A=m²
RH=2,20m
Dachaustieg 50 / 70cm
RH=1,50m
A


AL 80
60
Heizraum
Beton
A=11,57m²
RH=2,30m
DL 85
190
Keller
Beton
A=15,29m²
RH=2,30m
13 Stufen 19/23 cm
8 Stufen 15/32 cm
DL 80
190
AL 80
60
Bad / WC
Fliesen
A=7,04m²
RH=2,25m
AL 55
74
8 Stufen 15/32 cm
Schlafen
Holz
A=14,85m²
RH=2,24m
DL 80
190
Küche / Essen
Holz
A=15,71m²
RH=2,25m
DL 80
190
DL 80
190
Vorraum
Fliesen
A=4,62m²
RH=2,19m
AL 129
123
Terrasse
Betonplatten
A=36,06m²
AL 129
123
AL 97
202
Gehweg
Betonplatten
A=4,67m²

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten bietet auf rund 156 m² Wohnfläche und mit sechs Zimmern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – der große, sonnige Garten, die gute Infrastruktur und die ausgezeichnete Anbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

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.

Die Küche ist gegen eine Ablöse von € 11.000 zu übernehmen.

Gesamtkaufpreis: €410.000.-

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.