

***RAABA GRAMBACH* Großzügiges Haus mit
Doppelgarage, Garten und viel Platz für individuelle
Wohnideen**



Objektnummer: 6059

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8074 Raaba-Grambach
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	184,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 343,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,49
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Ulrich

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH
Bahnhofstraße 1
9710 Feistritz an der Drau

T 06763427188

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



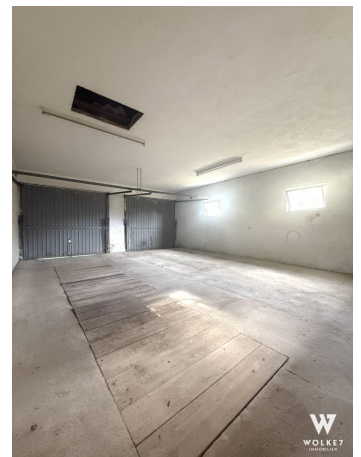


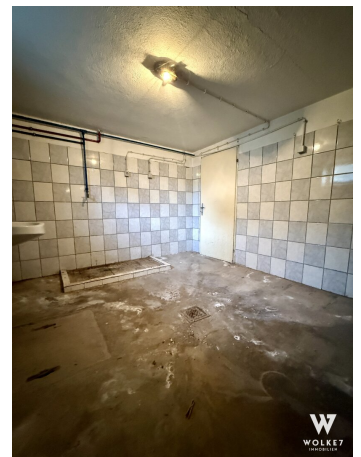


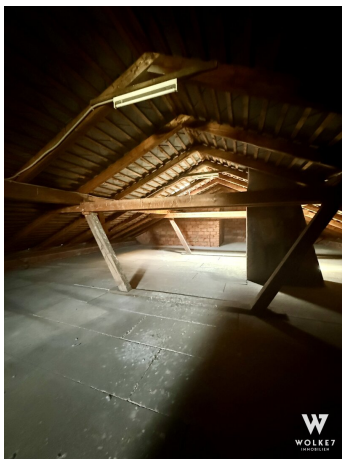
















Erdgeschoss Wohnhaus

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
168.5 m²

Balkone und Terrassen
14.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan dient
nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Obergeschoss Wohnhaus

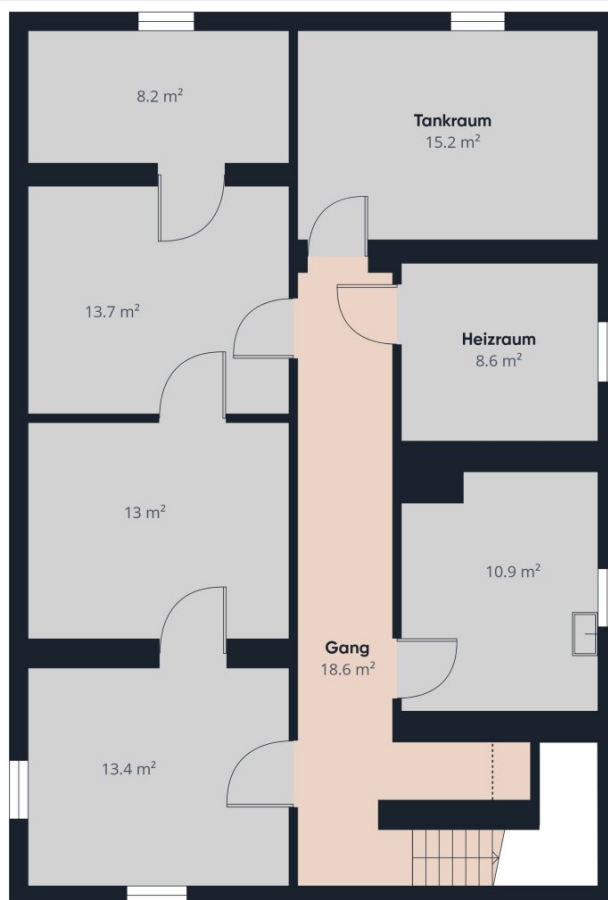
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
92.8 m²

Balkone und Terrassen
28.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Keller Wohnhaus

Ungefähre Gesamtfläche[®]
101.6 m²

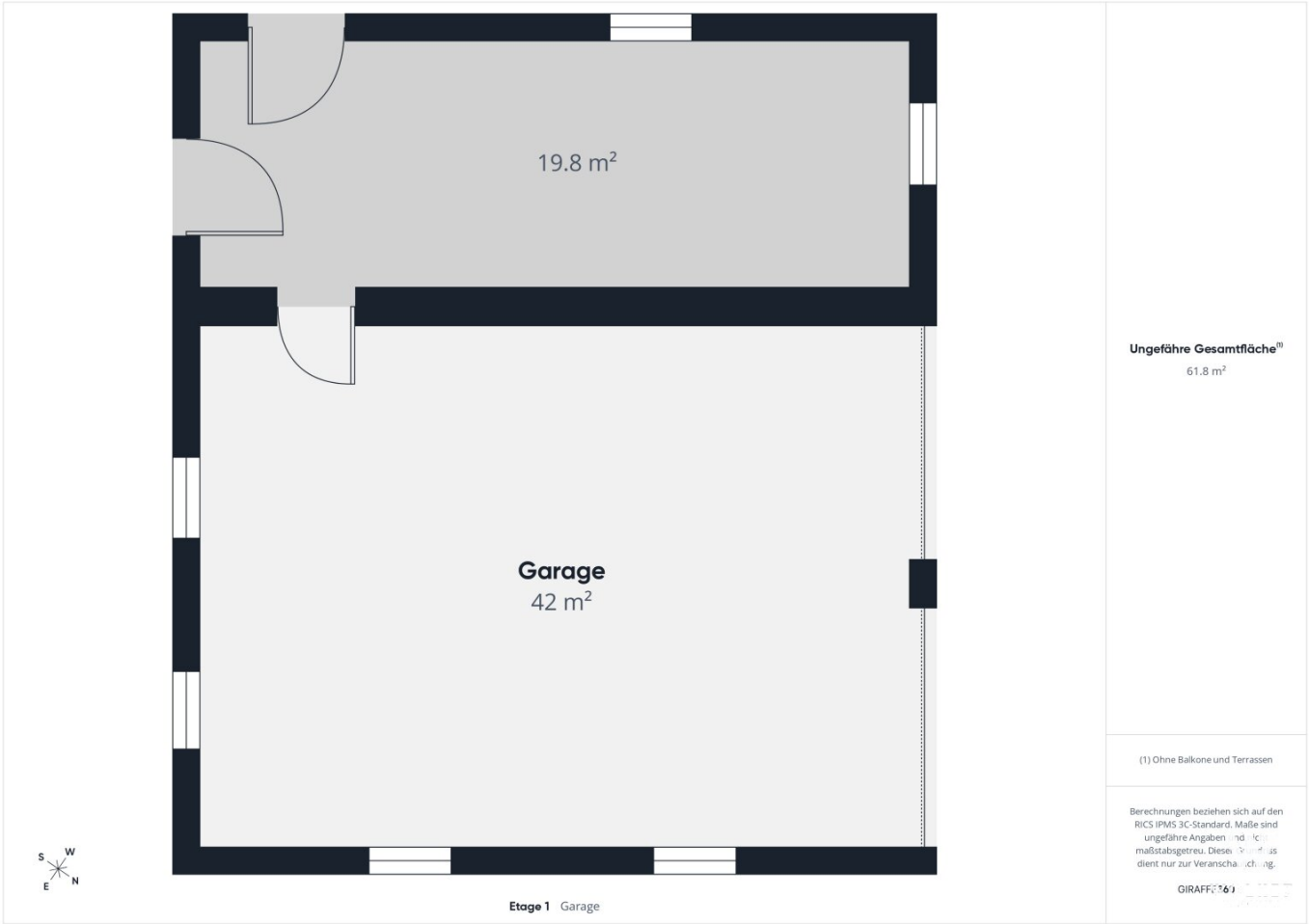
Reduzierte Kopffreiheit
0.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Plan dient
nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus liegt auf einem ca. **1.450 m² großem Grundstück** und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Es überzeugt durch seine vielseitige Raumaufteilung, den schönen Garten und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die verschiedenen Ebenen schaffen Raum für das Familienleben, Arbeiten von zu Hause oder die Kombination unterschiedlicher Wohnbedürfnisse.

Das **Erdgeschoss** verfügt über eine **Küche** und ein **Wohnzimmer mit ca. 27 m²**, welches durch die große Fensterfläche überzeugt. Von hier aus gelangt man in den **Wintergarten**, der das Platzangebot zusätzlich erweitert. Ergänzt wird diese Ebene durch **zwei weitere Zimmer**. Sie lassen sich beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Ein **Badezimmer** mit ca. 6 m², ein **separates WC** sowie ein Gangbereich vervollständigen die Raumaufteilung. Über den **Balkon** gelangt man direkt in den Garten.

Im **Obergeschoss** befinden sich eine weitere **Küche** und ein weiteres **Wohnzimmer** mit ca. 27 m². **Zwei Zimmer** eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **Badezimmer** und ein **separates WC**. Der **Balkon mit ca. 29 m²** bietet eine großzügige Außenfläche und erweitert den Wohnbereich ins Freie.

Im **Keller** befinden sich mehrere separate Räume, die sich je nach Bedarf unterschiedlich nutzen lassen. Neben dem Heizraum mit ca. 9m² und dem Tankraum mit ca. 15m² stehen weitere Räume zur Verfügung. Diese bieten zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum, Hobby oder andere Zwecke.

Ein besonderes Plus ist die großzügige **Doppelgarage mit ca. 42 m²** und einem **zusätzlichem rund 19m² großen Raum**. Sie bietet Platz für Fahrzeuge und eröffnet weitere Möglichkeiten zur Nutzung als Stauraum oder für Hobby und Freizeit.

Der Garten bietet Platz zum Entspannen, für gesellige Stunden im Freien oder zur Verwirklichung eigener Gestaltungsideen. Die Balkone und weitere Außenflächen ergänzen das Angebot.

Das Haus befindet sich in einem älteren Ausstattungszustand und bietet die Möglichkeit, die Räume im Zuge einer Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wer ein großzügiges Haus mit vielseitigem Raumangebot, Garten und praktischen Zusatzflächen sucht, findet hier eine interessante Basis für die **Verwirklichung persönlicher Wohnträume**.

Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

Ein Exposé inklusiv genauer Lage und 360° Besichtigungstour sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

Ihre Ansprechpartnerin:

Julia Regenspurger-Ulrich

? Mobil.: [+43 676 34 27 188](tel:+436763427188)

? E-Mail: ju@cu.j.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap