# Letzte Preisreduktion! Ursprünglicher Charme trifft modernen Wohnkomfort – vielseitiges Anwesen nahe Graz!



Kellerstöckl

## Objektnummer: 7939/2300163540

## Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8323 Sankt Marein bei Graz-Markt |
| **Baujahr:** | 1949 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 236,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 400,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 3 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 5 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 80,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,95 |
| **Kaufpreis:** | 490.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

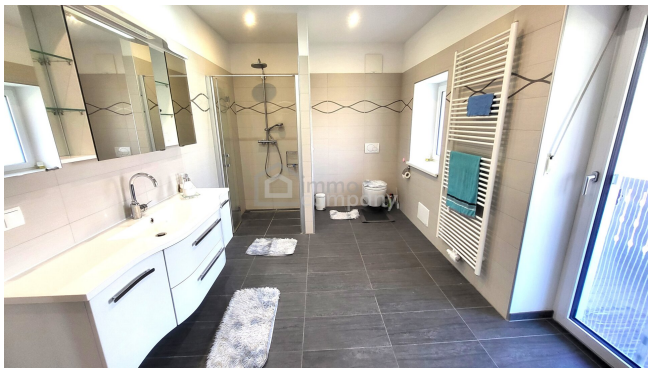
















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

**Sie lieben das Ursprüngliche, schätzen den Charme vergangener Zeiten und möchten dennoch nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten?**

**Dann könnte diese besondere Liegenschaft genau das Richtige für Sie sein!**

In der Nähe von Graz, in St. Marein, erwartet Sie ein Anwesen, das Tradition und Moderne auf besondere Weise miteinander verbindet.

Auf rund 3.896 m² Grundstücksfläche bietet das großzügige Wohnhaus mit ca. 236 m² Wohnfläche jede Menge Platz für individuelle Wohnträume. Während das 2014 modernisierte Obergeschoss mit zeitgemäßem Komfort überzeugt, hat sich das Erdgeschoss seinen ursprünglichen Charakter bewahrt und bietet Raum für persönliche Gestaltungsideen.

**Besonders reizvoll sind die zahlreichen Nebengebäude, die vom ursprünglichen Charakter der Liegenschaft erzählen:**

Ein Kellerstöckl auf zwei Ebenen, eine urige Holzhütte mit alter Obstpresse und sogar ein eigenes Bienenhaus verleihen diesem Anwesen seinen ganz besonderen Charme.

**Die Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 3.896 m² Grundstücksfläche
- Ca. 236 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Zwei separate Hauseingänge – ideal auch für Mehrgenerationenwohnen
- Modernisiertes Obergeschoss und gut erhaltener Altbestand im Erdgeschoss
- Zwei Küchen und zwei Badezimmer
- Zwei Balkone und ca. 40 m² große Terrasse
- Ca. 160 m² große Werkstatt – ideal für Handwerker und Hobbybastler

- Traditionelles, sehr gut erhaltenes Kellerstöckl auf zwei Ebenen
- Urige Holzhütte mit alter Obstpresse
- Eigenes Bienenhaus
- Ca. 100 m² großer Erdkeller
- Garage und weitere überdachte Stellplätze
- Fernwärme, Fußbodenheizung im OG, Solaranlage und Glasfaseranschluss

**Ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen!**

Ob gemütliches Familienleben, mehrere Generationen unter einem Dach, handwerkliche Leidenschaft oder einfach der Wunsch nach einem Zuhause mit Geschichte und Charakter – diese Liegenschaft bietet Raum für all das und noch vieles mehr.

Gerade die Mischung aus ursprünglichen Elementen, modernisiertem Wohnraum und den charaktervollen Nebengebäuden macht dieses Anwesen zu etwas Besonderem.

**Manche Immobilien muss man einfach persönlich erleben!** Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom Charme dieser Liegenschaft begeistern und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die dieses Anwesen für Sie bereithält.

**Senden Sie uns gleich Ihre Anfrage und erhalten Sie weitere Informationen, zusätzliche Fotos sowie die genaue Adresse der Liegenschaft. Gerne vereinbaren wir auch einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap