Großzügiges Einfamilienhaus mit ebenem Garten



Objektnummer: 5420/8589

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8111 Gratwein-Straßengel
Baujahr:	1870
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	219,60 m²
Lagerfläche:	61,10 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	3
Garten:	30,00 m²
Keller:	8,70 m²
Heizwärmebedarf:	E 192,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	447.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Antley

















RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

PREISKORREKTUR: Dieses einzigartige Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus vereint großzügigen Wohnraum, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein außergewöhnliches Grundstück – ein Zuhause, das allen Familienträumen gerecht wird!

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie den besonderen Charme dieser Liegenschaft. Das **Erdgeschoss** bietet mit einer Küche, einem gemütlichen Wohnbereich, einem Schlafzimmer sowie einem bereits modernisierten Badezimmer **komfortables Wohnen auf einer Ebene** – ideal für **mehrere Generationen** oder **altersgerechtes Wohnen**. Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoß, wo ein **großzügiger Vorraum** den Zugang zu einem **hellen und gemütlichen Wohnzimmer** eröffnet. Zwei **flexibel nutzbare Zimmer** bieten ausreichend Platz für Schlafzimmer, Büro oder Ankleide und lassen sich ganz nach Ihren **Bedürfnissen gestalten**. Ergänzt wird diese Etage durch eine **weitere Küche**, ein gemütlicher **Südbalkon mit Blick auf den Eigengarten**, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie ein **separates WC**. Im zum Teil **ausgebauten Dachgeschoß** erwarten Sie ein zusätzliches Zimmer sowie ein **nicht ausgebauter Dachboden** mit wertvoller Stauraummöglichkeit von **ca. 30,20 m²**.

Das **wahre Herzstück** dieser Liegenschaft ist das **ca. 1.720 m² große Grundstück**. Umgeben von **purer, grüner Idylle** und einer **familiären Nachbarschaft** genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und nahezu ausschließlich Anrainerverkehr. Der **großzügige, südwestlich ausgerichtete Garten** bietet unzählige Möglichkeiten – ob Poollandschaft, Spielparadies für Kinder, Obst- und Gemüsegarten oder gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden. Das **Nebengebäude** eignet sich hervorragend als Werkstatt, Hobbyraum oder geselliger Partyraum und eröffnet zusätzlichen Freiraum für Ihre Ideen.

- **Wohn-Nutzfläche** von **ca. 219,60 m²**
- **traumhafter Südbalkon** mit **ca. 8,70 m²**
- **liebliche Pergola** mit ca. **22,20 m²**
- modernisiertes **Badezimmer mit Dusche** im Erdgeschoß
- **südwestlich** ausgerichteter **Garten**
- **Carport** und Außenstellplätze

- vielseitig nutzbares **Nebengebäude mit ca. 61,10 m²**
- **ebenerdig** begehbare **Kellerräumlichkeiten mit ca. 30 m²**
- **ruhige Lage** mit nahezu ausschließlich Anrainerverkehr
- **Busanbindung direkt vor der Haustüre**

Stellen Sie sich bereits vor, wie die Kinder im **weitläufigen Garten** spielen, während Sie den Sommer-Feierabend auf einem **Liegestuhl** im **sonnigen Garten** genießen? Vielleicht verwirklichen Sie Ihren **Traum** vom eigenen Pool, einem Hochbeet oder richten das **Nebengebäude als Werkstatt** oder Partyraum ein oder schaffen ein Zuhause, in dem **mehrere Generationen** unter einem Dach zusammenleben und dennoch genügend Freiraum genießen. Dieses Haus bietet den Platz, die Flexibilität und das Potenzial, **um individuelle Wohnträume Wirklichkeit werden zu lassen!**

Kein Expose kann den positiven ersten Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen Besichtigungstermin** vor Ort! - ich freue mich auf Ihren Anruf unter **+43 676 36 46 890, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap