

IHRE ANSPRECHPERSON
ISABEL KURESCH
T: +43 664 26 30 817
kuresch@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



PREIS INFORMATIONEN

Kaufpreis: € 285.000,00

Provision: 3% + 20% USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1 %
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

IDYLLISCHE LAGE!

Haus mit 2 Wohneinheiten in Rohr an der Raab ...!



IHRE ANSPRECHPERSON
ISABEL KURESCH
T: +43 664 26 30 817
kuresch@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88907052
Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: Rohr an der Raab 141, 8332 Edelsbach bei

Größe:
Grundfläche: 1000,00 m²
Wohnfläche: 310,00 m²
Zimmer: 9
Terrasse: 1

Ausstattung:
Heizung: Feste Brennstoffe
Badezimmer: 2
Mobiliar: Küche möbliert

Energieausweis:
HWB C 73,30kWh/m²a
Energieklasse fGEE: C







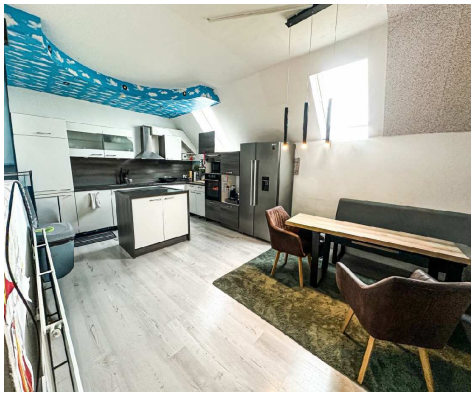


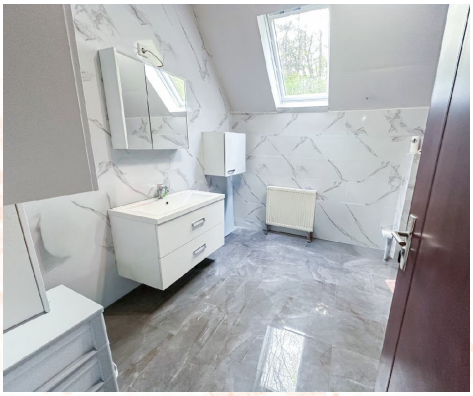
IHRE ANSPRECHPERSON
ISABEL KURESCH
T: +43 664 26 30 817
kuresch@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand















IHRE ANSPRECHPERSON
ISABEL KURESCH
T: +43 664 26 30 817
kuresch@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Inmitten der **sanften Hügellandschaft** der Südoststeiermark, in herrlich **ruhiger** und **sonniger Lage** in **Rohr an der Raab**, erwartet Sie diese **besondere Liegenschaft** mit viel **Platz, Flexibilität** und einem hohen Maß an **Lebensqualität**.

Nur rund **8 km vom Zentrum von Feldbach** entfernt, genießen Sie hier die **perfekte Kombination** aus **naturnahem Wohnen** und **guter Erreichbarkeit** aller wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Auf einem großzügigen **Grundstück mit ca. 1.000 m² Fläche** entfaltet sich dieses im **Jahr 1997** in solider **Ziegelmassivbauweise** errichtete Wohnhaus.
Die Immobilie wurde **2020 teilweise saniert** und präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand**.

Mit einer **Gesamtwohnfläche von rund 310 m²** und **zwei vollständig getrennten Wohneinheiten** mit **einem Eingang** bietet sich Ihnen hier ein **vielseitiges Nutzungskonzept** – sei es für **Mehrgenerationenwohnen**, zur **teilweisen Vermietung** oder für die **Kombination von Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:
- Vorraum
- 2 Abstellräume
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- 4 Zimmer
- Holzlager
- Heizraum

Obergeschoss:
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Küche mit Essbereich
- 4 Zimmer (davon 2 mit Zugang zur Terrasse)

Die Beheizung erfolgt zuverlässig mittels **Holz**, was nicht nur für **wohlige Wärme** sorgt, sondern auch ein



IHRE ANSPRECHPERSON
ISABEL KURESCH
T: +43 664 26 30 817
kuresch@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

besonders **angenehmes Wohngefühl** vermittelt.

Ein echtes **Highlight** ist die **Terrasse im Obergeschoss**: Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein unverbaubarer Blick über die **umliegenden Felder, Wiesen und Wälder**.
Ein Platz, an dem Sie zur **Ruhe** kommen, den **Alltag hinter sich lassen** und die **Natur** in vollen Zügen genießen können.

Ergänzt wird dieses **attraktive Angebot** durch eine **Garage mit elektrischem Garagentor** für ein Fahrzeug sowie eine **praktische Holzhütte**, die zusätzlichen Stauraum schafft.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige Lage, die durchdachte Aufteilung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ein Zuhause, das Raum für neue Ideen bietet und gleichzeitig einen Ort der Geborgenheit schafft ...!