

IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



PREIS INFORMATIONEN

Kaufpreis: € 329.000,00

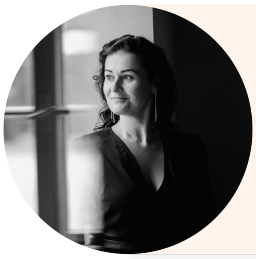
Provision: 3%
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1 %
Grunderw.st.: 3,5 %

Eigentum

EIGENHEIM

–

Haus mit zwei Wohneinheiten, Garten und Pool



IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

Objektnummer: 88907185
Objektart: Ein- und Mehrfamilienhaus
Adresse: , 8324 Kirchberg an der Raab

Größe:
Grundfläche: 643,00 m²
Wohnfläche: 185,00 m²
Zimmer: 7
Keller: 1
Terrasse: 2
Balkon: 2

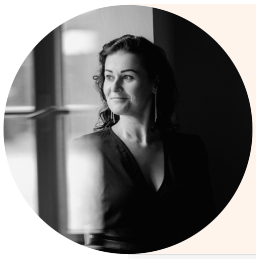
Ausstattung:
Heizung: ZH, Fernwärme
Badezimmer: 2
Mobiliar: Teilmöbliert
Zustand: gut

Energieausweis:
HWB C 84,00kWh/m²a
Energieklasse fGEE: C









IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



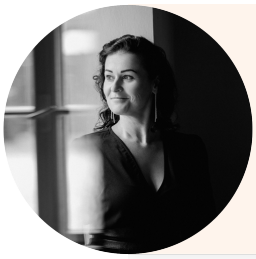








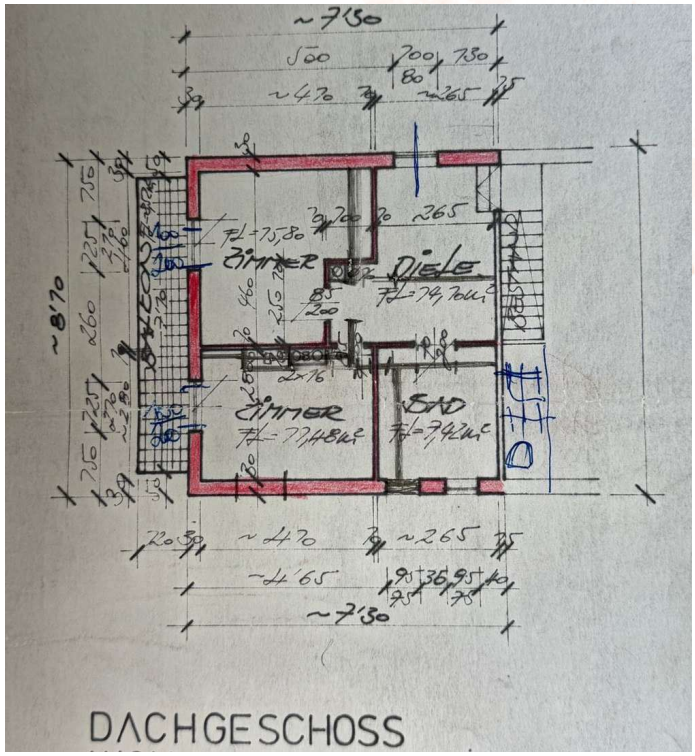


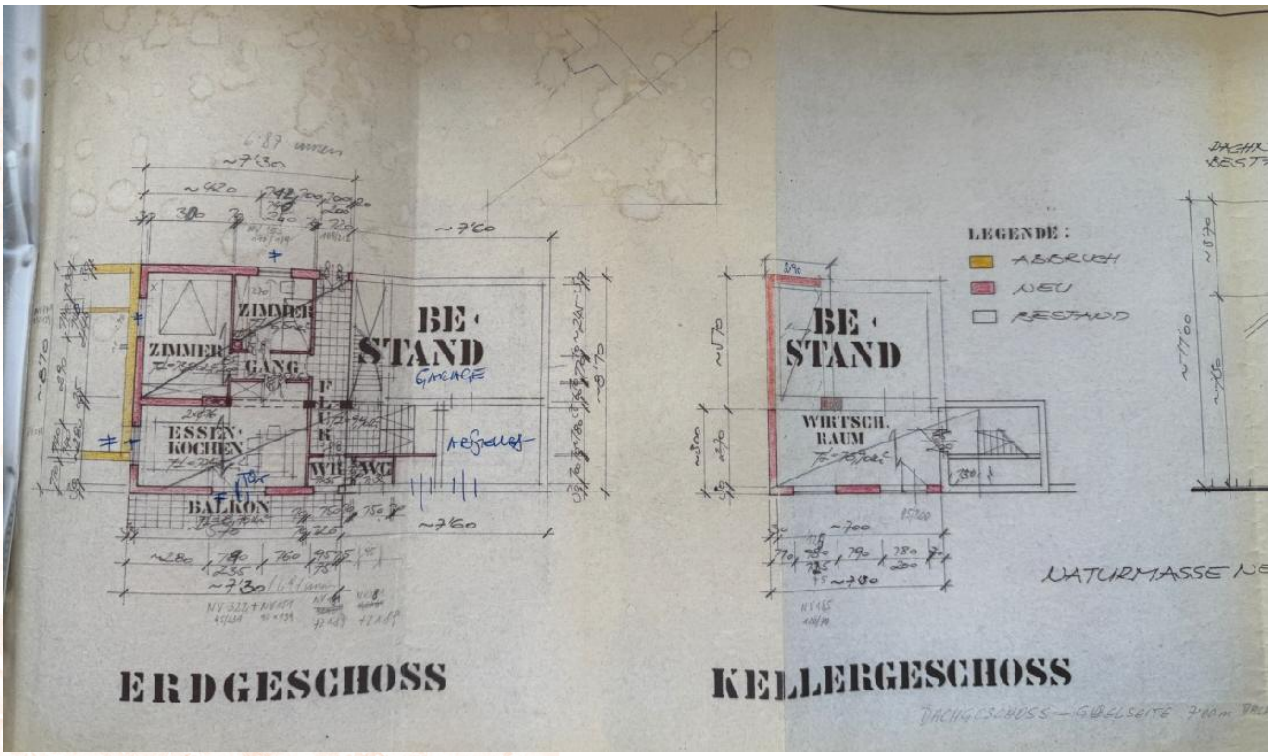


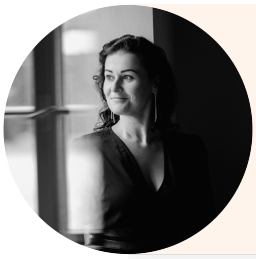
IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

GRUNDRISS







IHRE ANSPRECHPERSON
KARIN EDELSBRUNNER
T: +43 664 88 234 927
karin.edelsbrunner@wertraum.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten - zwei Wohneinheiten - Pool und idyllischem Garten
Wohnen, genießen und viel Raum für die eigenen Vorstellungen – in ruhiger und zugleich sehr guter Lage von Kirchberg an der Raab.

Dieses gepflegte Wohnhaus bietet mit rund **185 m² Wohnfläche**, einem **643 m² großen Grundstück** und **zwei Wohneinheiten** vielseitige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten.

Das Haus aus dem Jahr 1976 wurde in wichtigen Bereichen bereits saniert. Im Jahr 2010 erfolgten umfangreiche Sanierungen an **Dachstuhl und Dacheindeckung, Fenstern sowie am Vollwärmeschutz und Außenputz**.

Die zwei getrennten Wohneinheiten eröffnen Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung – hier lässt sich Wohnen flexibel gestalten.

Zusätzlichen Raum bietet der Keller und die diversen Nebenräume. Ein besonderes Highlight ist der vorhandene **Weinkeller**, der Liebhabern edler Tropfen einen ganz besonderen Platz bietet.

Der **gepflegte Garten** lädt auf mehreren Ebenen zum Entspannen und Genießen ein. An warmen Sommertagen sorgt der **Pool** für Erfrischung und macht den Außenbereich zu einem privaten Rückzugsort für die ganze Familie.
Besonders schön ist der **Blick ins Grüne**, welcher von zwei Balkonen und zwei Terrassen aus, gegeben ist. Die ruhige Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einem hohen Erholungswert.

Und auch für Fahrzeuge und Hobby steht ausreichend Platz zur Verfügung: Die Immobilie verfügt über eine großzügige **Doppel-Garage** mit elektrischen Einfahrtstoren.

Durch die sehr gute Infrastruktur und die zentrale Lage sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. In direkter Umgebung befindet sich ein Nahversorger, Ärzte, Bushaltestelle, Bank, Post und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Damit bietet die Immobilie eine angenehme Kombination aus **Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit**!