

**Charmantes Landhaus in wunderbarer Kuppenlage nächst  
St. Margarethen/ Raab**



IMG\_5223

**Objektnummer: O2100164736**  
**Eine Immobilie von Hoffmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8321 St. Margarethen an der Raab
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	214,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

### Hoffmann Immobilien

Hoffmann Immobilien  
Neue-Welt-Höhe 44c  
8042 Graz

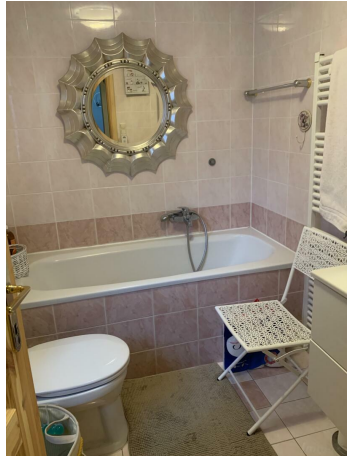
T 0043/(0)316/82-38-82  
F 0043/(0)316/82-38-82-13

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

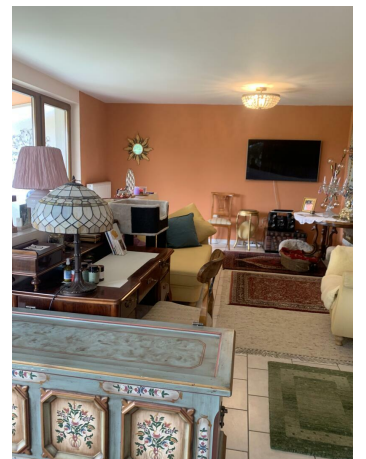






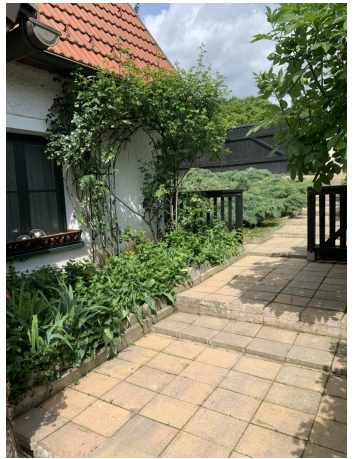


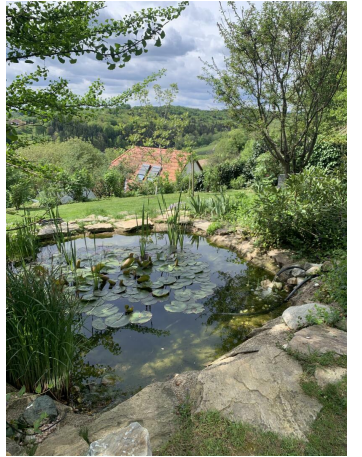






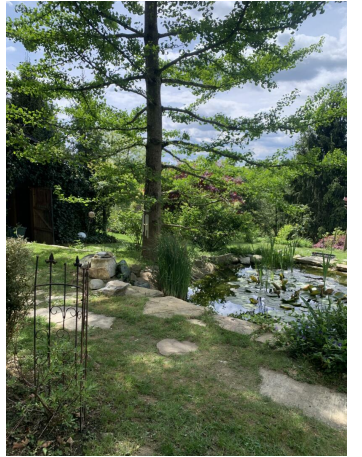














## Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Haus besteht aus 2 ausgebauten Etagen - bzw. Wohneinheiten - mit gesamt 224m<sup>2</sup>, somit jeweils 112 m<sup>2</sup> pro Ebene

Gesamtes Raumangebot: 5 Zimmer, 2 Küchen (komplett). 2 Badezimmer, + diverse Kellerräume, Gartenhaus.

Wohneinheit EG: Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine eingerichtete Küche, ein schönes Badezimmer mit Wanne und WC, sowie eine überdachte Terrasse und eine Außenterrasse.

Wohneinheit 1. OG: Wohnzimmer mit integriertem Küchenblock, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Badezimmer mit Wanne und WC; Balkon  
Zugang über eine Außentreppe möglich.

Beide Wohneinheiten können jedoch auch zu einer zusammenhängenden Großwohnung verbunden werden.

Weiters gibt es einen Dachboden, einen Keller mit Wirtschaftsraum, WC und Dusche, sowie einen Erdkeller und in kleines Gartenhaus.

Das Haus wird mittels Pellets beheizt;

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt entweder über die Pelletsheizung oder über einen separaten Stromanschluß - außerdem befinden sich auf dem Gartenhaus Solarzellen, die eine unabhängige Wasserbeheizung ermöglichen.

Weitere Heizmöglichkeiten:

- Eine Kachelofen- Variante (Fa, Wallner). die das EG und teilweise 1.OG mitbeheizt
- Tischherd im EG
- Schwedenofen im 1. OG

Ein weiteres Highlight: die schöne Gartenanlage bietet ein wunderbares Blumenambiente, ein Biotop mit Goldfischen und Seerosen, diverse Obstbäume sowie ein Glashaus und mehrere Hochbeete,

Das Grundstück ist komplett eingezäunt..

Die Tenne dient als Lagerraum für Holz. Weiters ist diese für eventuelle weitere Wohnbedürfnisse ausbaubar, könnte auch als Garage genutzt werden.

Werdegang:

Das ursprüngliche Kellerstöckl wurde 1998 neu aufgebaut; im Jahr 2000 wurde der Zubau + neuem Dach errichtet.

Alles Ziegelbau mit Steinwolle gedämmt.



