

## Juwel Nähe Freilichtmuseum Stübing



**Objektnummer: 961/34869**

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen  
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8114 Kleinstübing
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	241,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,91
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Rettenbacher**

s REAL - Graz, Eggenberger Allee 42  
Eggenberger Allee 42  
8020 Graz

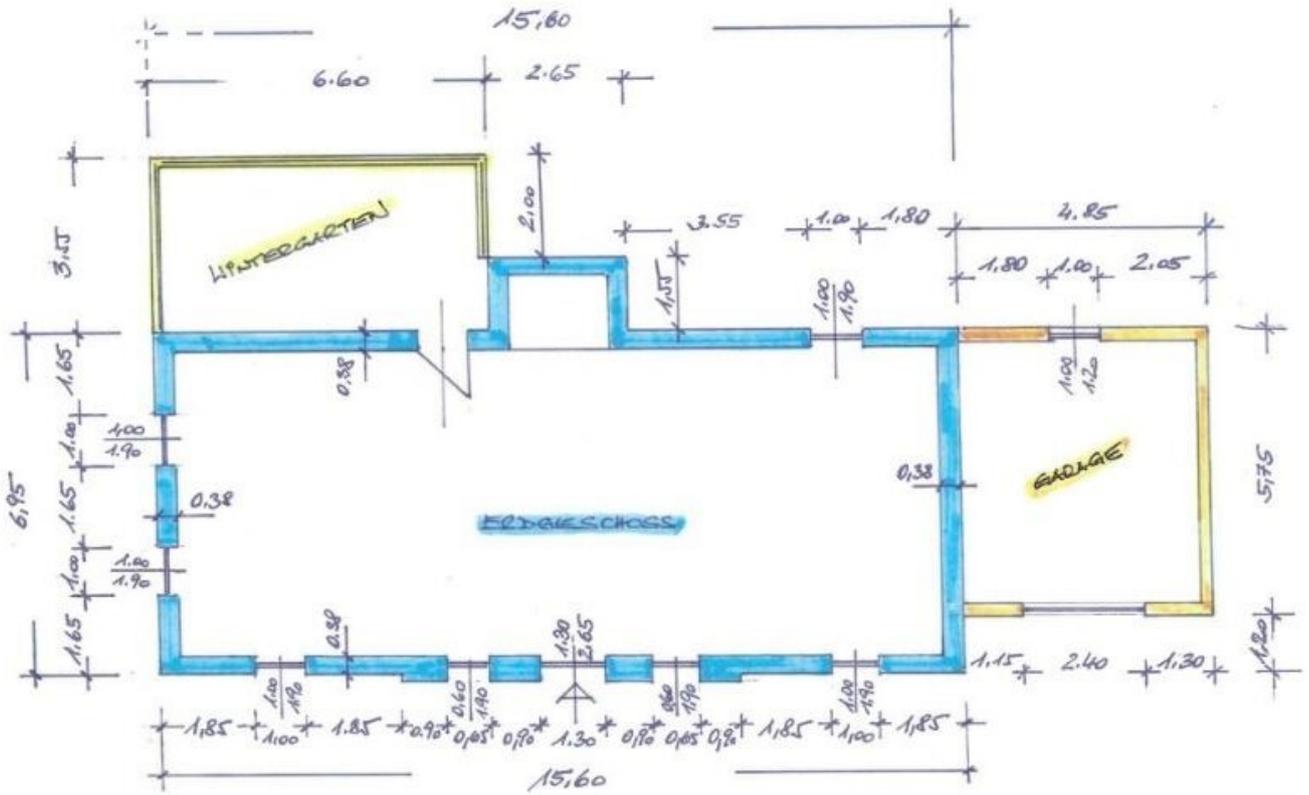








19.03.25



**KG:**

BRUTTOFLÄCHE:  $15,60 \times 6,95 = 108,42 \text{ m}^2$

NETTOFLÄCHE:  $14,84 \times 6,19 = 91,86 \text{ m}^2$

I<sub>1</sub>-Masse:  $2,33 \text{ m}^2$

KLEINFENSTER:  $7 \times (0,60 \times 0,35) = 1,47 \text{ m}^2$

**EG:**

BRUTTOFLÄCHE:  $108,42 \text{ m}^2$

NETTOFLÄCHE:  $91,86 \text{ m}^2$

RAUMHÖHE 3,26 m	→	$37 \text{ m}^2$ (NACH. + ESSEI.)
- " - 2,76 m	→	$53,36 \text{ m}^2$ (VORR. / ARB. RAUM BAD / WC)
RAUMHÖHE 2,40 m	→	$1,5 \text{ m}^2$ NISCHE / SCHIEBETÜR

$\Sigma = 91,86 \text{ m}^2$

FENSTERFLÄCHEN EG:  $(5 \times 1,0 \times 1,9) + (2 \times 0,6 \times 1,9) = 11,78 \text{ m}^2$

TÜR - WINTERGARTEN:  $1 \times (1,0 \times 2,0) = 2,00 \text{ m}^2$

TÜR - ERGANG:  $1 \times (1,30 \times 2,65) = 3,45 \text{ m}^2$

$\Sigma = 17,23 \text{ m}^2$

**OG:**

BRUTTOFLÄCHE:  $108,42 \text{ m}^2$

NETTOFLÄCHE:  $91,86 \text{ m}^2$

RAUMHÖHE 2,61 m	→	KÜCHE = $15 \text{ m}^2$
	→	SCHLAFZ. = $25 \text{ m}^2$
	→	HERRENZ. = $25 \text{ m}^2$

$\Sigma = 65 \text{ m}^2$

RAUMHÖHE 2,45 m → VORRAUM  $(2,25 \times 6,5) = 14,62 \text{ m}^2$

STIEGENHAUS →  $91,86 - 65 - 14,62 = 12,24 \text{ m}^2$

FENSTERFLÄCHEN:  $(2 \times 0,95 \times 1,55) + (2 \times 0,90 \times 1,45) + (1 \times 0,95 \times 0,95)$   
 (INKL. FENSTER STIEGE) HERRENZ. + SCHLAFZ. KÜ + VORRAUM STIEGE  
 $= 6,46 \text{ m}^2$

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das Herrenhaus in 8114 Kleinstübing bietet Ihnen ein einzigartiges Wohngefühl in einer schönen Ausflugs-Umgebung. Mit einem Kaufpreis von 345.000,00 € und einer Fläche von 172 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie inklusive hochwertigem Mobiliar ein wahres Juwel!

Das Haus beeindruckt bereits von außen mit seiner charmanten Architektur und dem kleinen, hinter Hecken versteckten Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Doch auch im Inneren werden Sie von der großzügigen und exklusiven Ausstattung begeistert sein. Mit insgesamt 4 Zimmern plus Küche bietet das Herrenhaus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Die Zimmer sind lichtdurchflutet und der Sommer-Garten im Innenhof lädt zum Verweilen ein. Die hochwertigen Fliesen und Parkettböden sowie die Raumhöhe verleihen dem Haus ein elegantes Ambiente und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende mit der Familie.

Das Haus verfügt außerdem über ein großzügiges Bad mit Fenster, ausgestattet mit einer Eck-Badewanne und einer Dusche mit Goldarmaturen. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Ein besonderes Highlight des Herrenhauses ist der gemütliche Wintergarten, der sich perfekt für laue Sommerabende eignet. Auch für Ihre Fahrzeuge ist gut gesorgt, denn das Haus verfügt über eine Garage sowie einen Carport Stellplatz.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die moderne neuere HOVAL Öl-Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in den Wintermonaten und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

**Zur Information:** Eine Lärmbeeinträchtigung ist durch den Zug direkt hinter dem Grundstück und der Hecke des Hauses gegeben.

**Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus präsentieren zu dürfen.**

**Gerne sind wir auch bei der Finanzierung Ihrer Traumimmobilie behilflich!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.500m  
Krankenhaus <2.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap