

**Top gepflegt, in traumhafter Aussichtslage!**



Hausansicht Gartenseite Süd- und West

**Objektnummer: 0001009119**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Grafenbach-St.Valentin
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	146,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	247,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	66,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	474.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

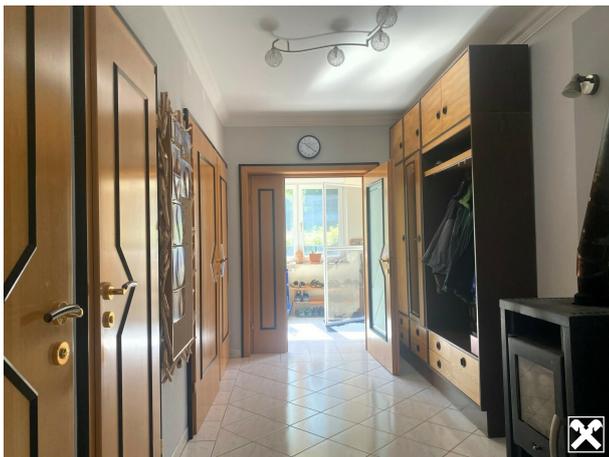
## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Kamper**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien





















Fenster 3,07

BALKON

3,51 m<sup>2</sup>

9,40 = 3,62  
27,64 m<sup>2</sup>

3,51 m<sup>2</sup>

4,02

0,75 = 0,45

9,51 m<sup>2</sup>

3,67

-0,97

DACHAUSBAU

FENSTER

2,73

5,24

29,15 m<sup>2</sup>

3,17

0,92

FENSTER

2,97

DACHAUSBAU

9,00

2,22

5,96

1,94

1,97

TERASSE

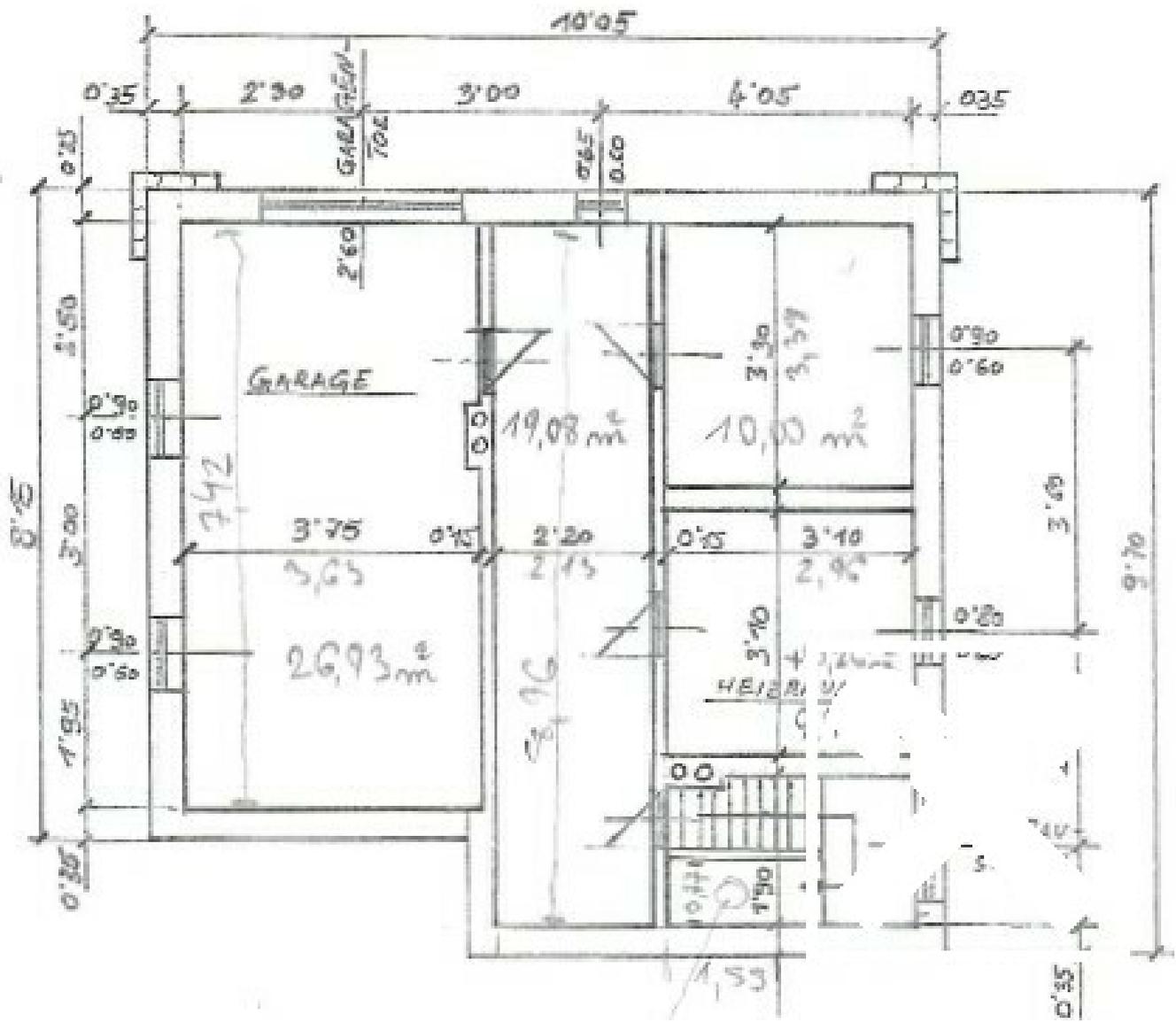
~ 27 m<sup>2</sup>

h<sub>ec</sub>  
= 2,39

2,90

6,50

Dachstuhl  
- 11,00 m<sup>2</sup>  
- 16,00 m<sup>2</sup>  
- 16,00 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Einziehen ohne Baustelle! Genießen Sie doch lieber gleich Lebensqualität!

Dieses schöne, solide Anwesen bietet Platz in Haus und Garten!

Die Wohnfläche im Erdgeschoß gliedert sich in

\*Veranda

\*zentraler Vorraum

\*Wohnzimmer (derzeit Fitnessraum)

\*Zimmer (derzeit Büro)

\*Essküche, komplett ausgestattet

\*edles Badezimmer mit Dusche und Wanne

\*separates WC

Das Obergeschoß ist offen gestaltet, dieser Wohlfühlbereich bietet Platz zum Schlafen, Wohnen und Entspannen. Ein geschmackvolles Bad mit Dusche, WC und Infrarotsauna komplettiert das "Schöner Wohnen".

Genießen Sie schon beim Aufwachen das wunderbare Panorama!

Der Garten wurde liebevoll gestaltet - Ziersträucher, ein Gemüsebeet und eine weitläufige Wiesenfläche, umrahmt von einer dichten Hecke sind hier vorhanden.

Das Nebengebäude bietet Lager- und Stauräume, Bastler und Kreative finden hier ihre Werkstatt!

Keller - alles da! Garage, Heizungsraum, Lager- und Vorratsraum!

Suchen Sie nicht weiter - hier erfüllt sich ihr Wohntraum!