

**++BUNGALOW++ Schönes 4-Zimmer-Zuhause mit  
Eigengarten, in Gratkorn**



**Objektnummer: 3006**

**Eine Immobilie von Immo Circle GesBR**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8101 Gratkorn                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 100,18 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 163,80 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,74                           |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Der Preis gilt für den schlüsselfertigen Zustand.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

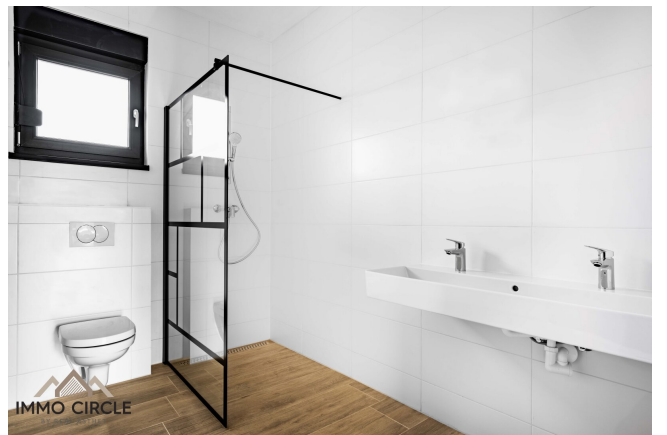
## Ihr Ansprechpartner

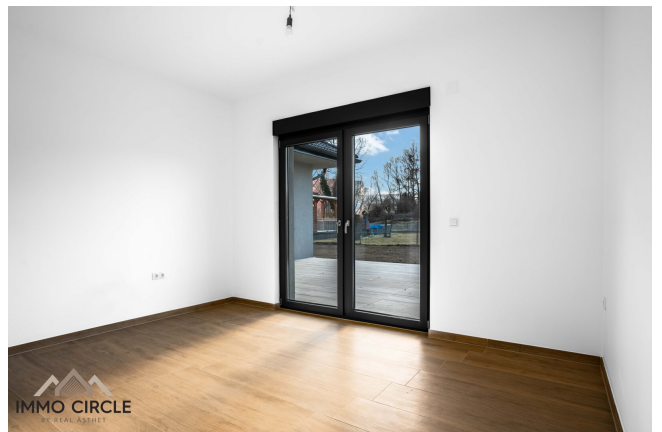
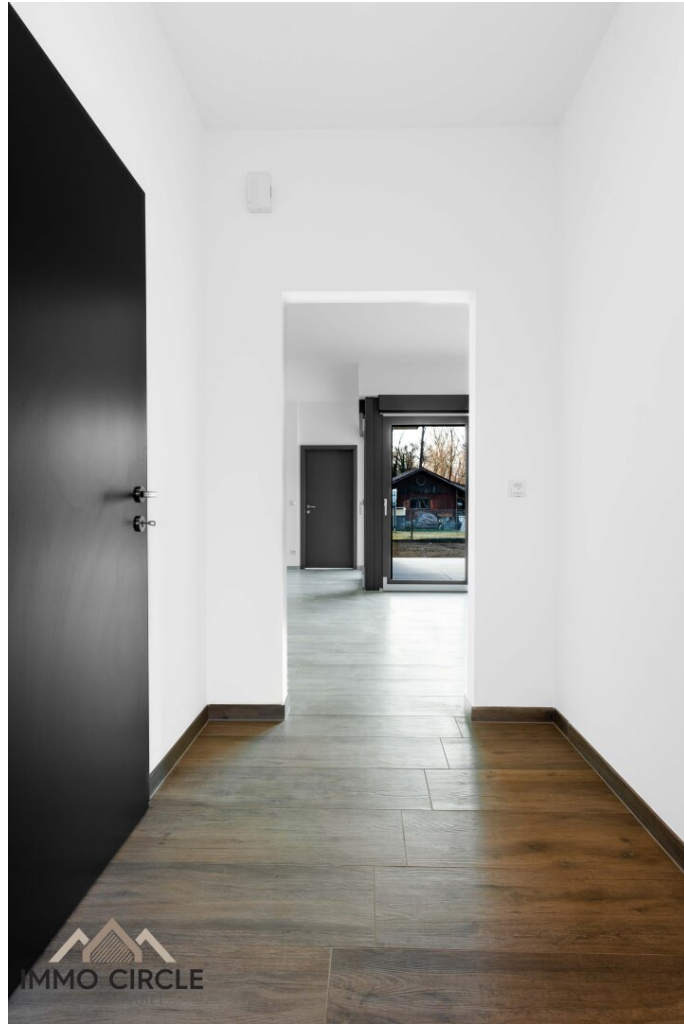


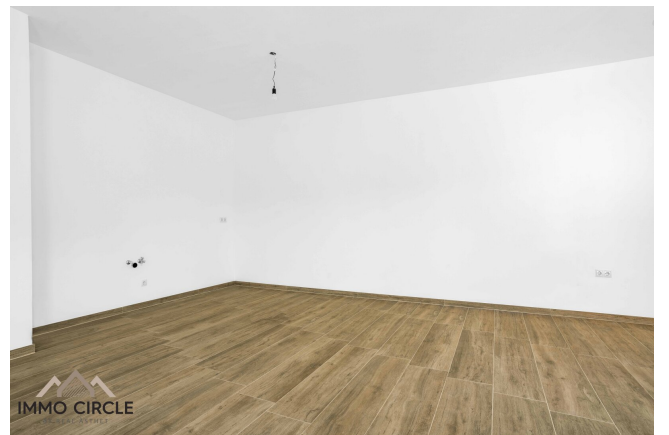
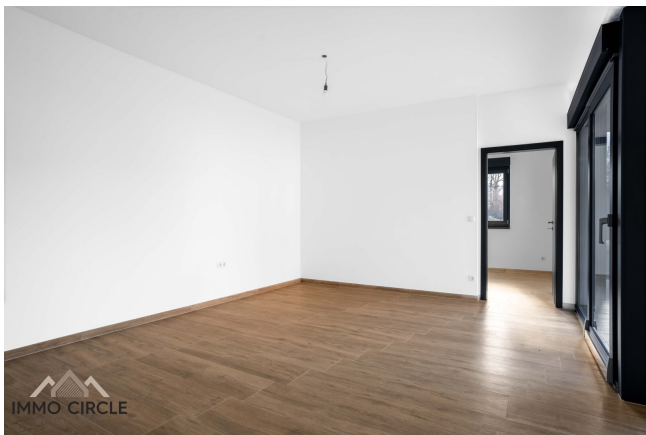
**Anna Baranova**

Immo Circle GesBR  
Neubaugasse 107  
8020 Graz

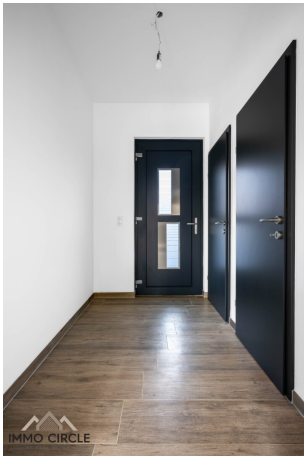






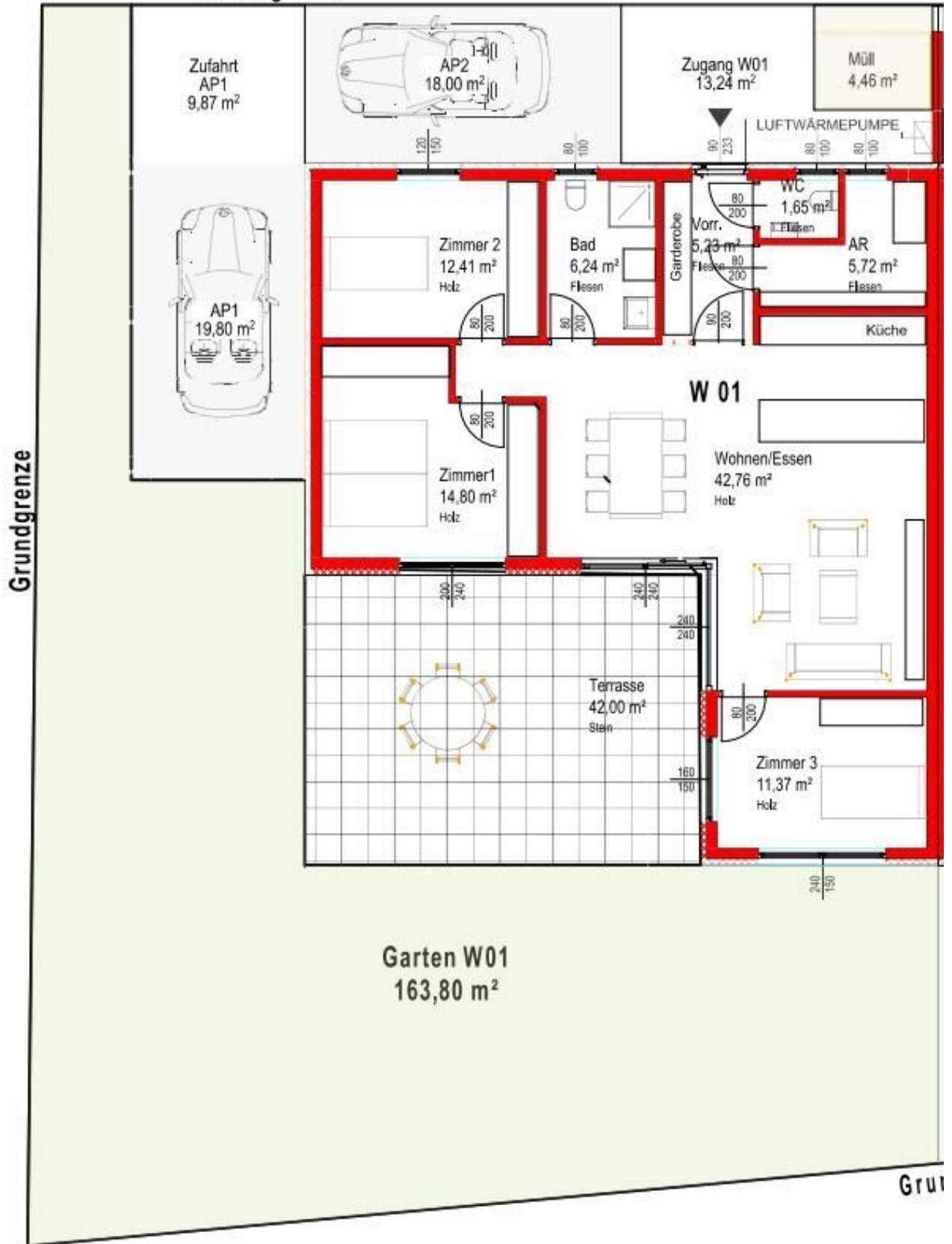








# Grundgrenze



## Objektbeschreibung

++EIN TRAUMHAUS, BEI DEM DER KOMFORT IN JEDEM DETAIL BERÜCKSICHTIGT WURDE++

[Rundgang](#)

Video: [Exklusives Doppelhaus in Gratkorn](#)

**Sie sind auf der Suche nach einem Eigenheim, welches Ihnen eine hohe Wohn- und somit Lebensqualität bietet? Dann sind Sie hier genau richtig!**

Der gesamte Bungalow verfügt über zwei Wohneinheiten, wobei beide Hälften jeweils **rund 100m<sup>2</sup> Wohnfläche** aufweisen und zum Verkauf stehen. Das Gebäude **besticht durch die hochwertige Ausführung**.

Beide Haushälften stehen **schlüsselfertig** zum Verkauf und verfügen über eine **Grundstücksfläche von je rd. 395m<sup>2</sup>**.

Der **effiziente Grundriss** einer Haushälfte teilt sich in:

- Vorraum - 5,23m<sup>2</sup>;
- Wohn- Esszimmer mit Küche - 42,76m<sup>2</sup>;
- Schlafzimmer 1 - 12,41m<sup>2</sup>;
- Schlafzimmer 2 - 14,80m<sup>2</sup>;
- Bad mit Dusche, WC und Fenster - 6,24m<sup>2</sup>;
- WC getrennt - 1,65m<sup>2</sup>;
- Abstellraum - 5,72m<sup>2</sup>;
- Dachboden rd. 103m<sup>2</sup>.

Ein **traumhafter Garten** mit einer Fläche von rd. 164 m<sup>2</sup>, einer Terrasse mit rd. 42m<sup>2</sup> und einer **SW- Ausrichtung** laden zum Entspannen ein.

Vor allem die **hochwertige Ausstattung** trägt zum Wohlgefühl in Ihrem neuen Zuhause bei:

- Ziegelmassiv Bauweise;
- Leerverrohrung im Dachgeschoß für Photovoltaik vorgesehen;
- Böden: Fliesen (60x60 oder 120x30) Marke "Savoia" aus Italien in **Holzoptik**;
- Fußbodenheizung;
- Luftwärmepumpe;
- SAT Anlage inkl. Verkabelung in allen Räumen;
- Große Glaselemente lt. Plan in Anthrazit (3-fach-Verglasung) mit elektrischen Jalousien;
- Armaturen: Hansgrohe;
- bodenebene Dusche;
- Terrasse: Fliesen, Strom- und Wasseranschluss.

Vor und seitlich neben dem Haus gibt es Platz für 2 Autos (1 PP ist als Carport genehmigt).

**Wir konnten Ihr Interesse wecken?** Gerne vereinbaren wir einen Termin um mit Ihnen die **exklusive Doppelhaushälfte** zu besichtigen und Ihnen weitere Details zu erzählen.

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

*Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und/oder Dritten und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet oder geschätzt sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Immo-Circle GesbR.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap