

## Heimwerkertraum - Einfamilienhaus in guter Kirchbacher Lage



Außenansicht

**Objektnummer: 2278\_6380**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

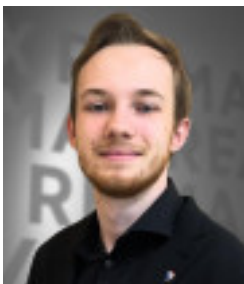
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8082 Zerlach
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 176,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

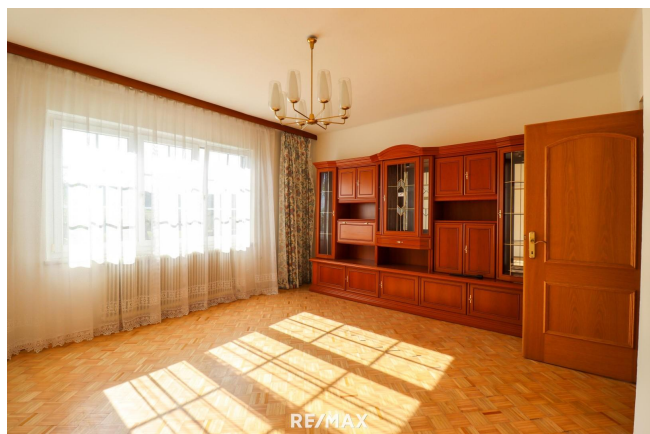
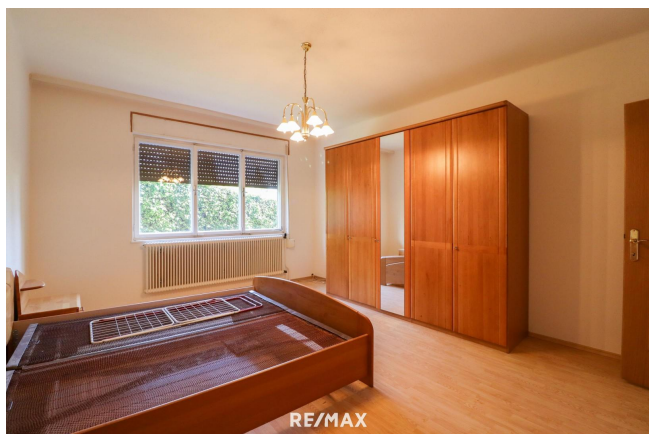
## Ihr Ansprechpartner

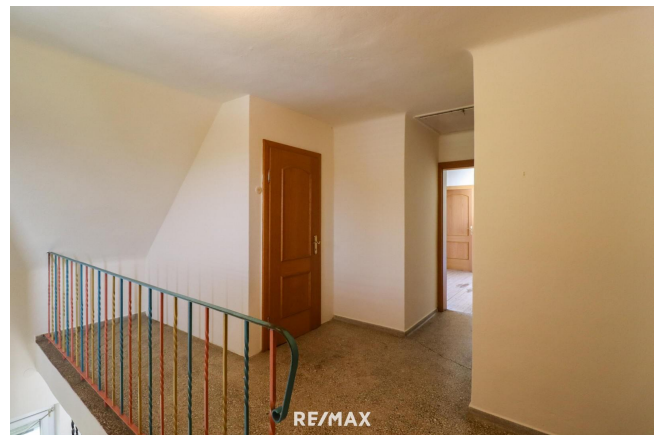


**Michael Renat**







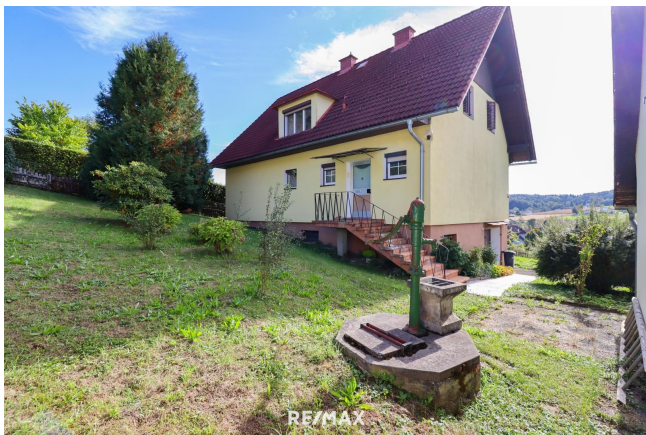




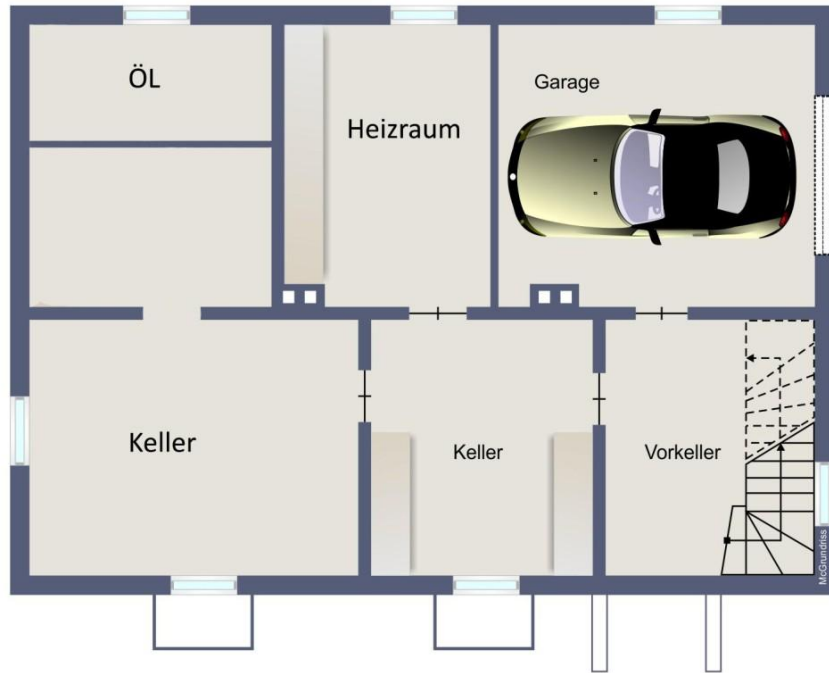








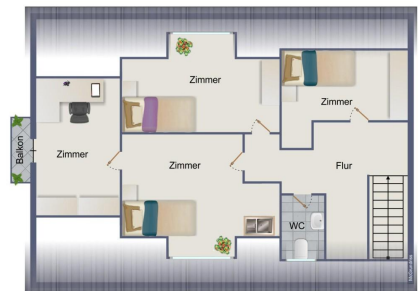




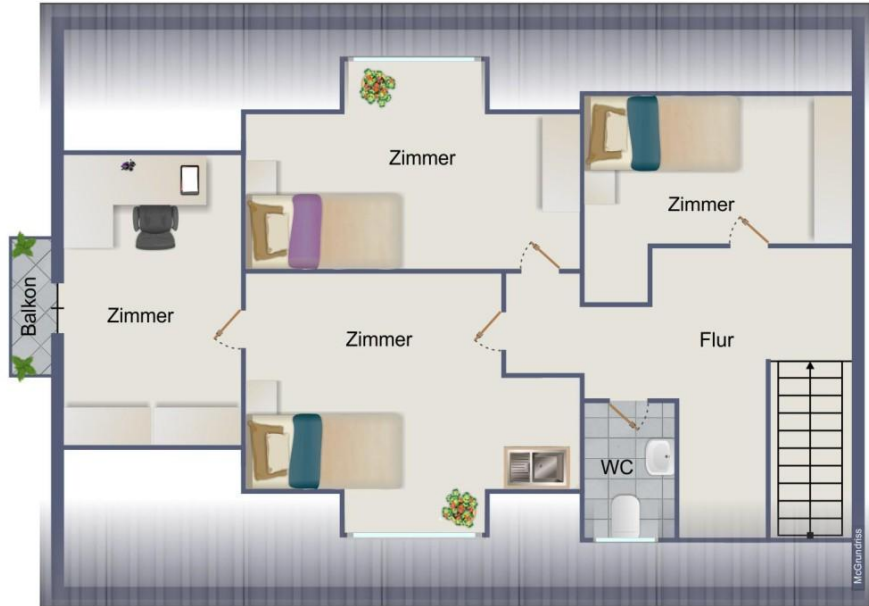
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in ruhiger Lage – ideal für Heimwerker  
**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo. [VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)** Am Ende einer idyllischen Privatstraße in Kirchbach befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus, das besonders Heimwerkerherzen höherschlagen lässt. Hier haben Sie die einmalige Gelegenheit, Ihr zukünftiges Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Mit etwas handwerklichem Geschick und Liebe zum Detail können Sie sich hier ein wahres Wohnparadies schaffen. Das Erdgeschoß umfasst ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist bezugsfertig. Es bietet zwei helle Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, das als Durchgangszimmer gestaltet ist, eine gemütliche Küche, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Bereits einige Fenster wurden modernisiert. Im Dachgeschoß stehen Ihnen weitere ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf vier Zimmer – eines davon mit einem gemütlichen Balkon. Ein WC ist ebenfalls vorhanden. Allerdings besteht im Dachgeschoß Sanierungsbedarf, was Ihnen gleichzeitig die Chance bietet, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu renovieren. Das Haus verfügt zudem über einen großzügigen Keller mit ca. 87 m<sup>2</sup>, in dem sich unter anderem eine integrierte Garage befindet. Falls zusätzlicher Parkraum benötigt wird, steht in der Einfahrt eine geräumige Doppelgarage bereit. Das gepflegte Grundstück erstreckt sich über 981 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz zum Entspannen oder für kreative Gartenprojekte. Die Liegenschaft ist nicht an das örtliche Wassernetz angeschlossen. Wasser wird stattdessen über einen Brunnen bezogen. Ein Vollwärmeschutz wurde bereits gemacht. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung. Wenn dieses Haus Ihr Interesse geweckt hat, freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme! SIE ÜBERLEGEN IHRE IMMOBILIE ZU VERKAUFEN? Wir machen das täglich! Kostenlose und unverbindliche Marktwerteinschätzung! Jetzt anrufen: Hr. Michael Renat - Tel. 0664/35 26 438 Besuchen Sie uns im Einkaufs - Center WEST Graz Webling!

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich • Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises) • Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\* • Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko) • Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde • Antragsgebühren für den Grundbuchsantrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc. • gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\* • gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank • Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt. \*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsbührengesetz).Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedar 176.96  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär E  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 1.95

nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G D  
esamtenergieeffi  
zienz: