

## **Charmantes Landhaus mit modernem Wohnkomfort**



Hausansicht

**Objektnummer: 1606\_16251**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8082 Kirchbach in Steiermark
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 119,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole Hadl

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

H +43 664 88 17 62 81



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



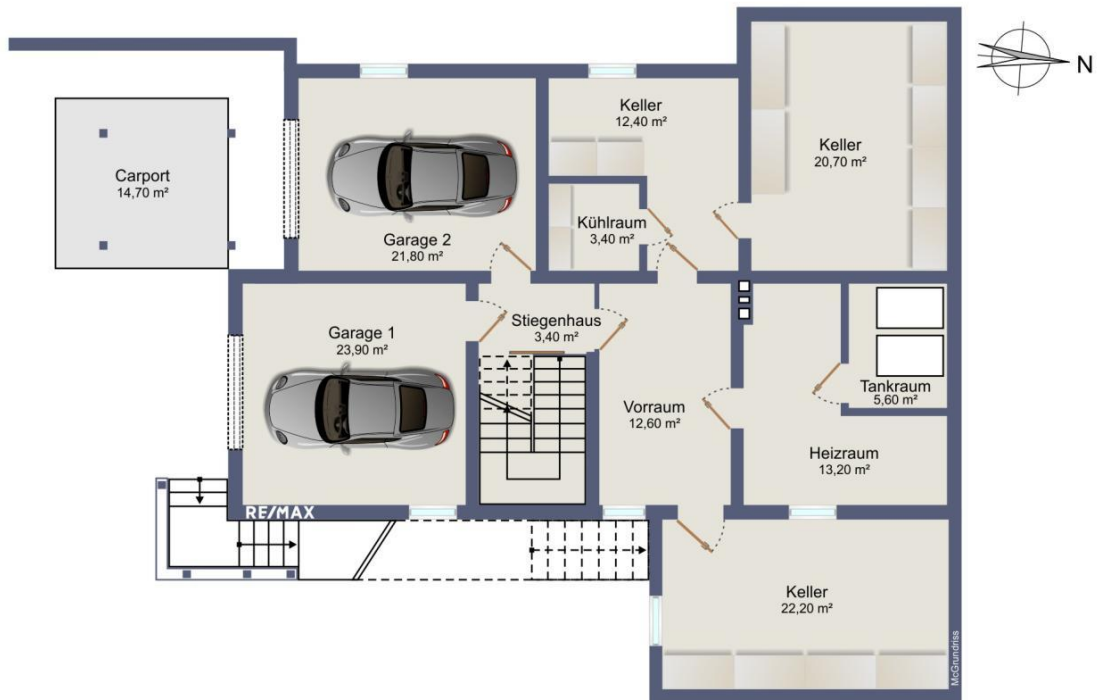












RE/MAX









## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung, eingebettet in einer Landschaft aus Wäldern und Wiesen. Es wurde 1972 erbaut und seit 2010 umfassend saniert, sodass es heute modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines ländlichen Zuhauses verbindet. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Von der Außenfassade über neue Fenster mit Rollläden bis hin zum Ziegeldach wurden wesentliche Bereiche des Hauses erneuert. Auch Küche, Badezimmer, das WC und der Kamin wurden modernisiert, während der Dachboden zu einem offenen, loftartigen Wohnraum ausgebaut wurde. Insgesamt stehen Ihnen ca. **255 m<sup>2</sup> Wohnfläche** zur Verfügung, verteilt auf zwei Etagen, die mit durchdachter Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen überzeugen. Das **Obergeschoss** präsentiert sich als großzügiger Loftbereich, ideal für moderne Wohnansprüche. Es besteht aus einem offenen Raum, einem Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einem separaten Kleiderraum. Pluspunkt dieser Etage ist der südwestlich ausgerichtete Balkon, der einen wunderbaren Blick in die Natur bietet. Im **Erdgeschoss** finden sich drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls über einen eigenen, südwestseitigen großen Balkon verfügen. Die geräumige Wohn- und Essküche mit rund 36 m<sup>2</sup> bildet das **Herzstück des Hauses** und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt. Ein besonderes **Highlight ist der Wintergarten**, der etwa im Jahr 2000 errichtet wurde. Dank elektrischer Sonnenschutzsysteme für die Fensterfronten ist er ein angenehmer Rückzugsort, auch an sonnigen Tagen. Der große Keller des Hauses beherbergt nicht nur **zwei Garagen**, sondern auch einen eigenen Kühlraum – ideal für Vorräte und besondere Lagerungsansprüche. Zusätzlich bietet ein Carport weitere Abstellmöglichkeiten für Ihren PKW. Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt. Zusätzlich sorgt eine **Fußbodenheizung** im Wintergarten sowie im Badezimmer des Erdgeschosses für ein angenehmes Wohnklima. Die **Wasserversorgung** erfolgt über das öffentliche Wassernetz. **Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort. Mit den modernen Sanierungen und der großzügigen Wohnfläche ist es das ideale Zuhause für Familien, die das Leben im Grünen suchen, ohne auf zeitgemäßen Wohnkomfort verzichten zu müssen.** Der Ortskern ist etwa 1,5 km entfernt und bequem erreichbar. Dort finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, einer Apotheke, verschiedenen Therapeuten, Nahversorgern, einem Kindergarten, einer Volksschule, einer Mittelschule, einer Sporthalle, Schwimmbad, sowie mehreren Gasthäusern. Weitere Details entnehmen Sie bitte dem Lage-Exposé. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 119.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 1.68

effizienz:

Klasse Faktor Gesa C

mtenergieeffizienz:



Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)