

**Gratkorn, Wohnhaus + kleine Wohnung in Waldrandlage  
mit ausreichend Platz ++Videorundgang++**



20250129\_110506469\_iOS

**Objektnummer: O2100163862**

**Eine Immobilie von Papst Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8101 Gratkorn                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                              |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                              |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 158,34 m <sup>2</sup>             |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 246,52 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 126,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,95                            |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                   |

auf Anfrage

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

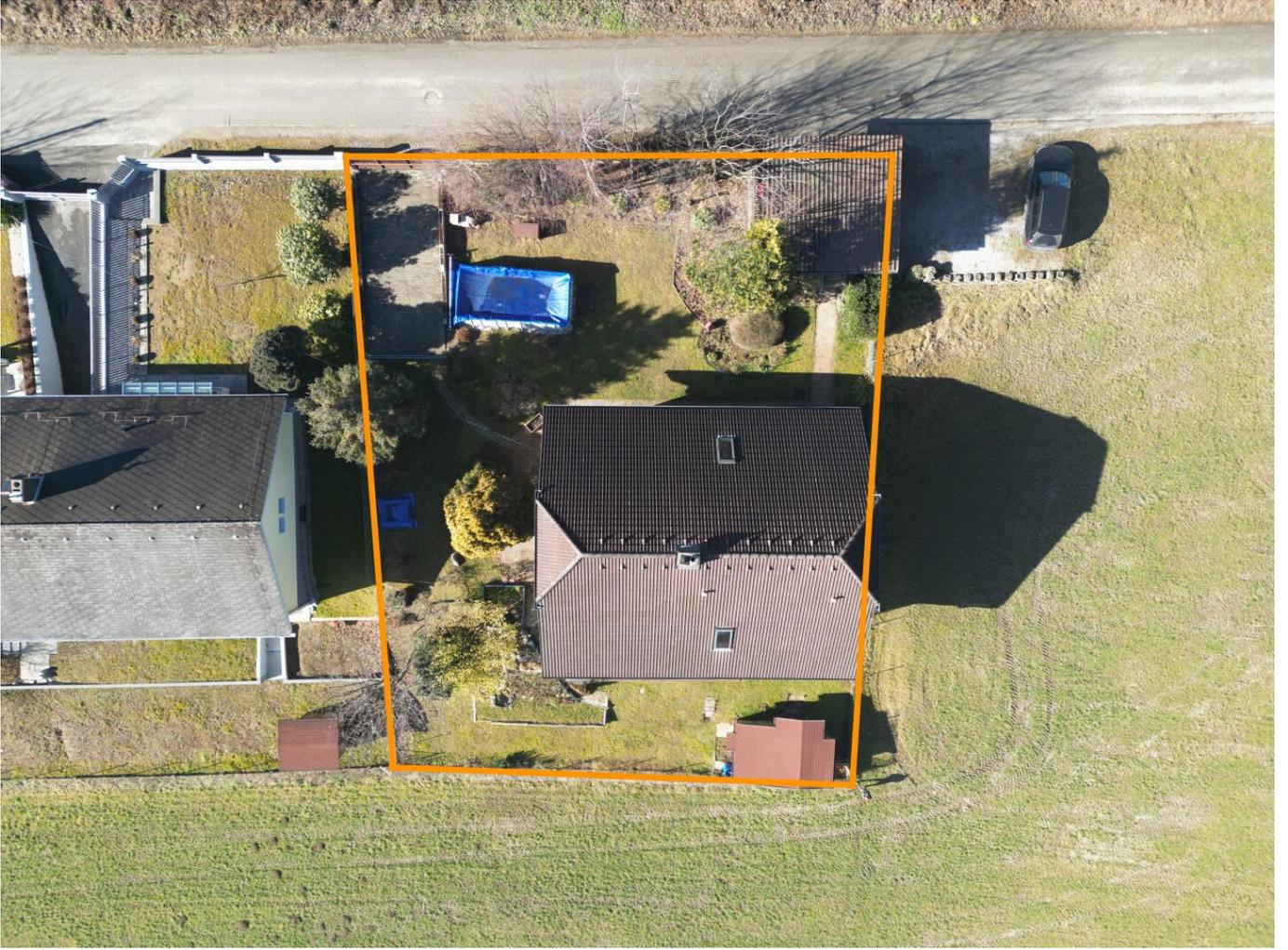
### BSc Patrick Großschädl

Papst Immobilien GmbH  
Grazer Straße 48  
8101 Gratkorn

T 0650  
H 0650 8286331







## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus bietet pure Naturidylle: Mit Blick auf Wiesen und Wälder und der Möglichkeit, Rehe direkt vor der Haustür zu beobachten, wohnen Sie hier in der Natur. Das eingezäunte Grundstück umfasst ca. 830 m<sup>2</sup>, die Wohnnutzfläche beträgt ca. 158 m<sup>2</sup>, und das Haus ist voll unterkellert – perfekt für Familien oder Naturliebhaber.

### Highlights:

- **Erdgeschoss:** Vorraum mit Garderobe, Großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen, Esszimmer mit Balkon/Terrasse, separate Küche inkl. Speiß, separates Schlafzimmer, Duschbad mit WC.
- **Obergeschoss:** Drei Schlafzimmer, Balkon, Schrankraum und ein helles Bad mit Eckbadewanne und Doppelwaschbecken und WC sowie ein 2es extra WC.
- **Keller:** Vier Räume, davon zwei wohnlich nutzbar, und ein zusätzliches Duschbad mit WC. (EIGENE WOHNUNG möglich)

Genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und großzügigem Raumangebot. Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung!