

# Großzügiges Familien-Landhaus, Feriendomizil! Mitten im Herzen der Steiermark!



**Objektnummer: 8164/1865**

**Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8793 Gai
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	500,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	8
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 77,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	585.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanna Reinisch**

Kuttenberger Makler GmbH

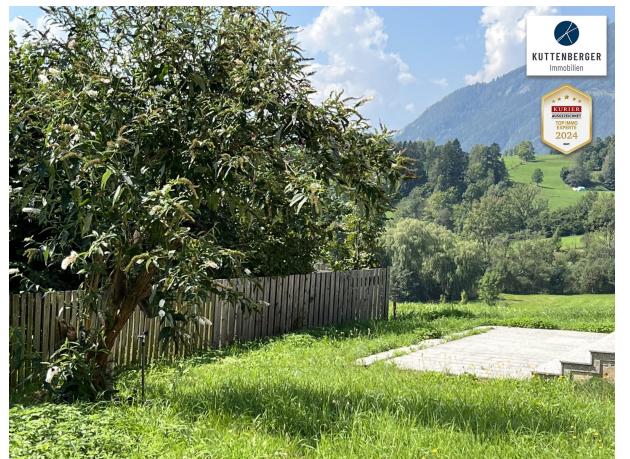




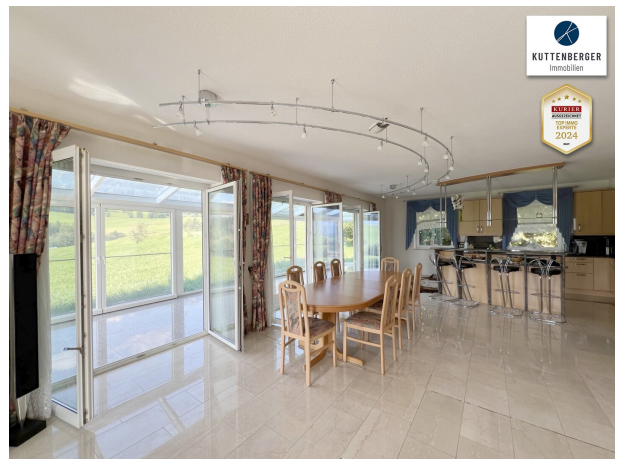
**Wieviel ist meine Immobilie wert?**  
 Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie.  
 Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)



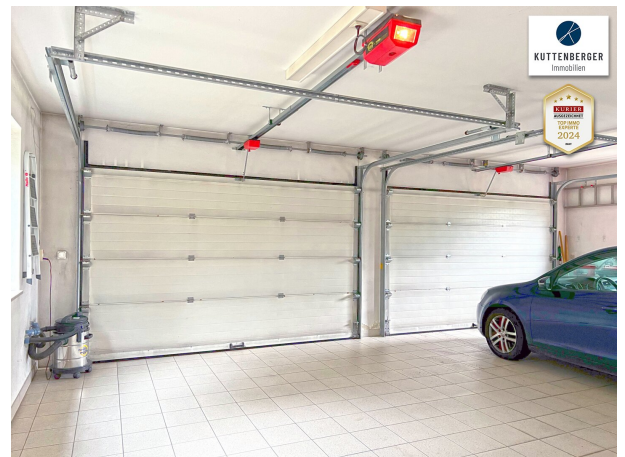
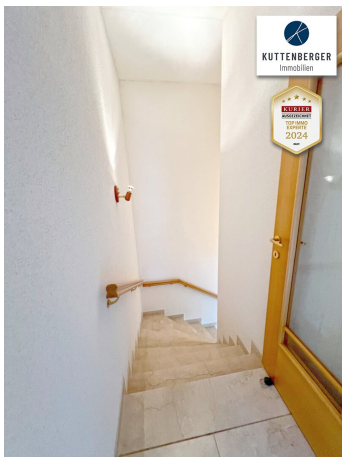
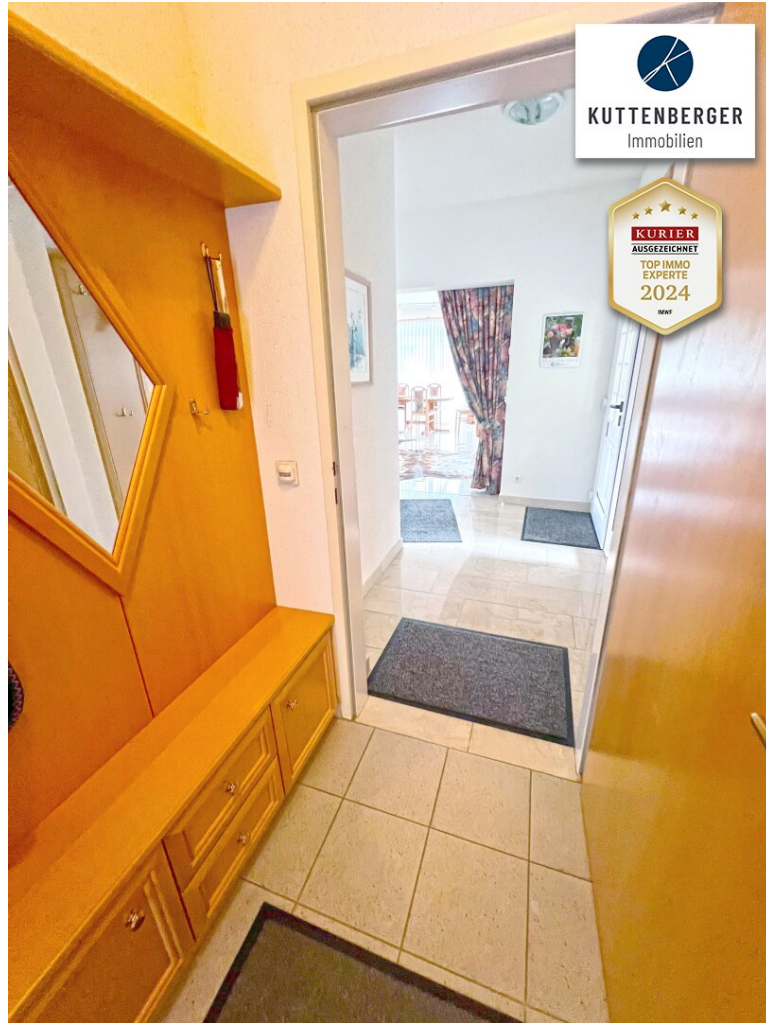


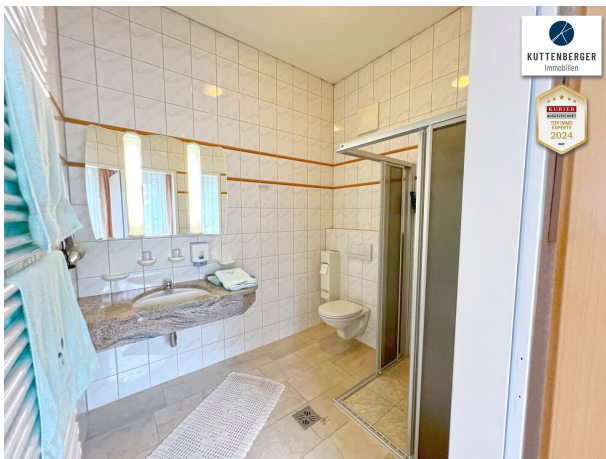
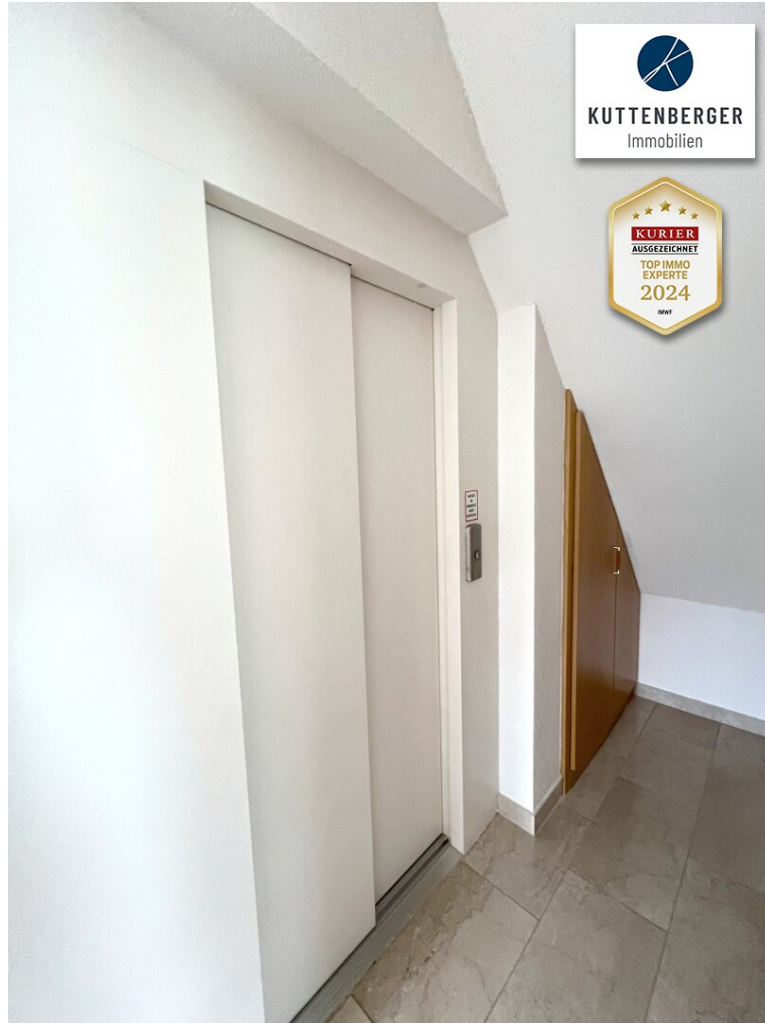






















## Objektbeschreibung

***Das großzügige Landhaus bietet viel Platz für Familie (Ein- oder Zweifamilienhaus), Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Der Zustand ist gebraucht, jedoch gepflegt und bezugsfertig.***

Mit einigen Modernisierungsarbeiten und Renovierung von "Altersschwächen" kann dieses Haus zu Ihrem neuen, gemütlichen Zuhause werden.

### Objektdaten

#### Flächen gesamt

- Grundstücksfläche 800m<sup>2</sup>
- Nutzfläche dzt. ca. 500m<sup>2</sup> (KG, EG, OG, DG)
- **Wohn- und Nutzflächen dzt. ca. 500m<sup>2</sup>**
  - KG ca. **141,07m<sup>2</sup>** Nutzfläche (Lagerräume, Technikräume, Sauna, Dampfbad, Zirbenstube, WC)
  - EG ca. **88,65m<sup>2</sup>** Wohnfläche (Vorraum, WC, großer, offener Wohn-, Küchen-, Essbereich ca. 70m<sup>2</sup>, **großzügiger, westseitiger Wintergarten ca. 55m<sup>2</sup>, südseitige Terrassen ca. 30m<sup>2</sup>**), **zzgl. Doppelgarage ca. 53m<sup>2</sup>**
  - OG ca. **130,74m<sup>2</sup>** Wohnfläche (Vorraum, 4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer mit WC, AR, **2 Balkone ca. 23m<sup>2</sup>, west- und ostseitig**)
  - DG ca. **85,68m<sup>2</sup>** Wohnfläche (Vorraum, AR, 2 Zimmer, begehbare Garderobe, 2 Badezimmer mit WC, **2 Balkone ca. 14m<sup>2</sup>, west- und ostseitig**)

#### Ausstattung, Sonstiges

- Baujahr ca. 1998
- Bauweise Ziegelmassiv
- **Heizung, Warmwasser:**

**Mittels tiefliegender Wärmepumpe (ca. 80 - 100m) wird das Haus über eine Fußbodenheizung (vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß) beheizt und auch das Warmwasser wird damit aufbereitet und gespeichert, die Installationen einer**



## **Solaranlage sind vorhanden.**

- **Ein großer Kachel-, Kaminofen** im Wohnbereich bietet angenehme, zusätzliche Wärme
- Voll ausgestattete Wohnküche
- Hydraulischer Personenlift (**für 3-5 Personen vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß**)
- Die Beleuchtung im gesamten Haus funktioniert größtenteils mit **Sensorregelungen**
- Elektrische **Außenrollos** im EG (Fenster und Wintergarten-Terrassentüren)
- Alle Wohnräume und Vorräume sind mit Marmorfliesenböden, alle Schlafzimmer mit Teppichböden ausgestattet
- Alle Vorkehrungen für eine **Regenwasser-Sprinkleranlage** sind getroffen
- **Alarmanlage**
- Besichtigungen nach Vereinbarung

## **Kosten**

Aktuelle Betriebskosten pro Monat ca. 260,- (Strom, Wasser, Kanal, Müll, Gemeinde)

- **Reduzierter Kaufpreis € 585.000,-**

Bei Interesse kontaktieren Sie bitte Frau Reinisch 0664 513 57 87,  
s.reinisch@kuttengerber-immo.at!

**Noch nicht fündig geworden?**

**Jetzt Vormerkkunde bei KUTTENBERGER IMMO werden & Suchagent aktivieren:**

[- - - Suchagent anlegen - - -](#)



## Sie möchten eine Immobilie verkaufen?

**Jetzt professionelle Beratung bei KUTTENBERGER IMMO anfragen - unverbindlich & kostenlos:**

[--- Beratung anfragen ---](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Kuttenberger Immobilien - ausgezeichnet mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPIONS 2023 und TOP IMMO EXPERTEN 2024!\***

(\*von Kurier und dem Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Wieviel ist meine Immobilie wert? [Jetzt online & kostenlos auf www.kuttenberger-immo.at einen möglichen Verkaufspreis für Ihre Immobilie ermitteln!](http://www.kuttenberger-immo.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <4.000m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap