

**Höhenlage mit Ausblick über die mediterrane Weinregion:  
Wohnen am Kranachberg!**



**Objektnummer: 8257/124**

**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kranach
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8462 Gamlitz
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	173,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 88,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	53,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO





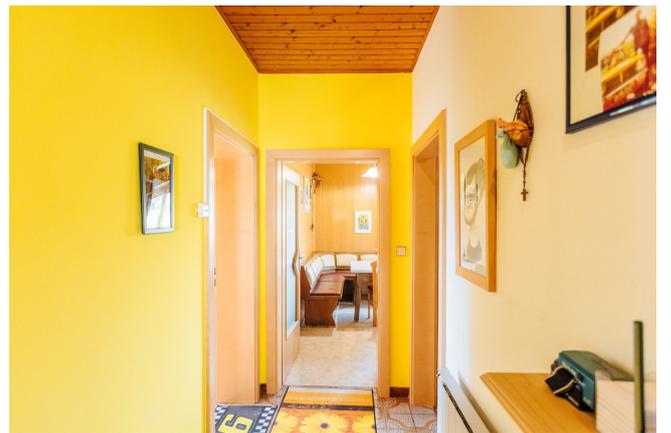






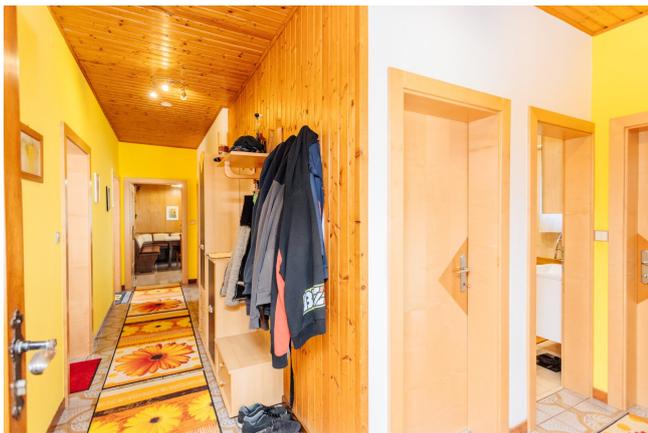


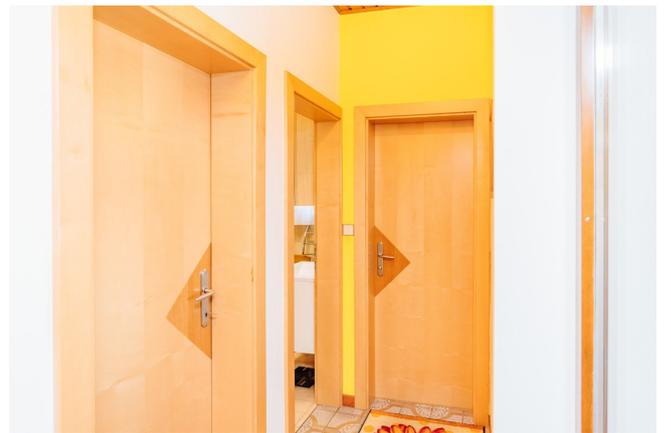












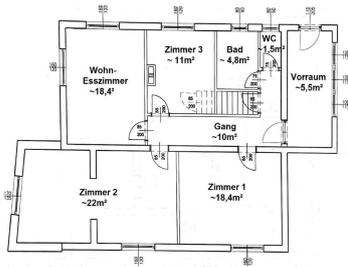




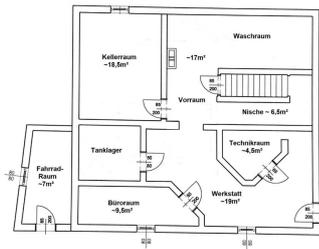








Skizze Grundriss Erdgeschoss



Skizze Grundriss Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

Genießen Sie den herrlichen Ausblick über die sanften Hügel und idyllischen Weinberge, die diese Region zu einem Juwel machen.

Im Herzen der malerischen Südsteiermark, wartet dieses reizende Einfamilienhaus mit seinen rund 100m<sup>2</sup> Wohnfläche - voll unterkellert - auf Sie!

Das Highlight dieser Liegenschaft ist zweifellos die ruhige Lage und die großzügige, rund 65 m<sup>2</sup> große Terrasse, die mit einem überwältigenden Ausblick punktet, viel Platz zum Entspannen im Freien bietet und zum Verweilen einlädt.

Das Haus beeindruckt mit einer großzügigen Raumaufteilung und herrlich großen Fensterflächen, die den Blick auf die umliegende Natur auch von innen genießen lassen. Es wurde im Jahre 1974 erbaut, und in den 90er Jahren wurde der Vollwärmeschutz nachgerüstet, um die Energieeffizienz des Hauses zu optimieren.

Derzeit verfügt das Haus über eine Gesamtnutzfläche von rund 174m<sup>2</sup>. Die Möglichkeit zur Aufstockung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau ist ebenfalls gegeben und bietet zusätzliches Potenzial. Für optimale Lichtverhältnisse und ein angenehmes Wohngefühl sorgen die Internorm Holz-Alu-Fenster, die praktischerweise auch mit Insektenschutz versehen wurden.

Zudem wird vollkommen ökologisch durch Sonnenenergie das Warmwasser erzeugt und die Heizung betrieben. Dafür stehen gleich zwei Pufferspeicher mit einem Gesamt-Fassungsvermögen von 4000 Litern zur Verfügung. Dadurch wird nahezu kein Öl zum Heizen des Hauses benötigt.

Ihren grünen Daumen können Sie ebenso unter Beweis stellen, denn auf einem Teil der ebenen Fläche des 929 m<sup>2</sup> großen Grundstücks wurde in massiver Bauweise ein großzügiges Hochbeet errichtet, wo Ihr Gemüse und Ihre Kräuter ideal gedeihen werden und für Obstbäume und Blumenbeete wäre am Grundstück ebenfalls noch ausreichend Platz vorhanden.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Garage bereit, die zusätzlichen Stauraum bietet und Ihre Autos vor den Elementen schützt. Ein überdachter Abstellplatz direkt vor der Haustür und drei weitere Parkflächen im Freien stehen ebenso zur Verfügung.

Tauchen Sie ein in das Leben im Grünen und genießen Sie die Vorzüge dieses gemütlichen Einfamilienhauses in der begehrten Südsteiermark. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen verzaubern.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <4.250m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.250m

Kindergarten <4.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <10.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap