

## **Gut aufgeteiltes Familienhaus zu renovieren!**



Außenansicht

**Objektnummer: 5156/11632**

**Eine Immobilie von Kompagnon Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8323 Sankt Marein bei Graz-Markt
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 316,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,97
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BSc Dániel Egyed**

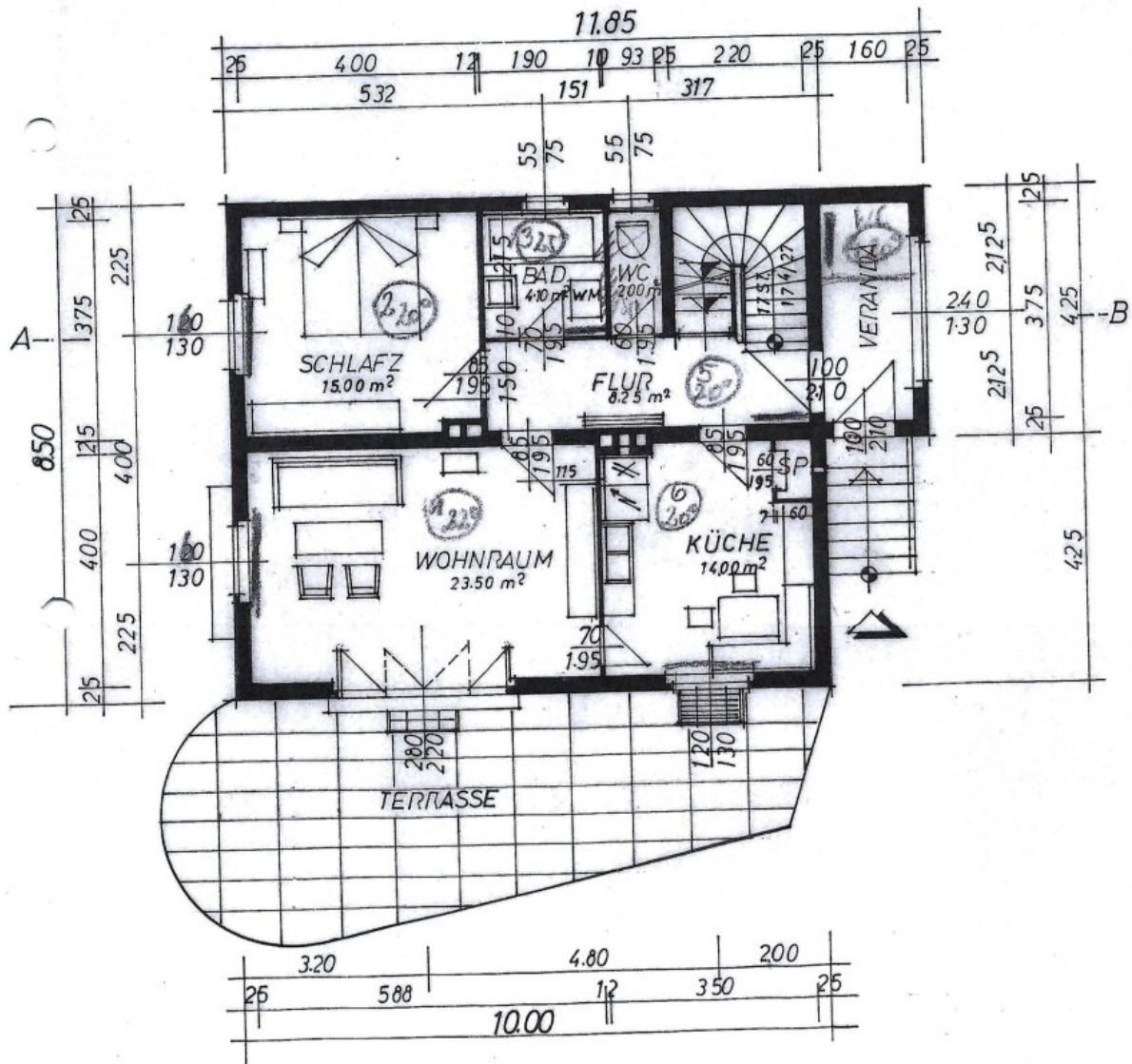
Kompagnon Immobilien GmbH  
Lakeside Park B01a  
9020 Klagenfurt

T +43 676 7924717  
H +43 676 7924717

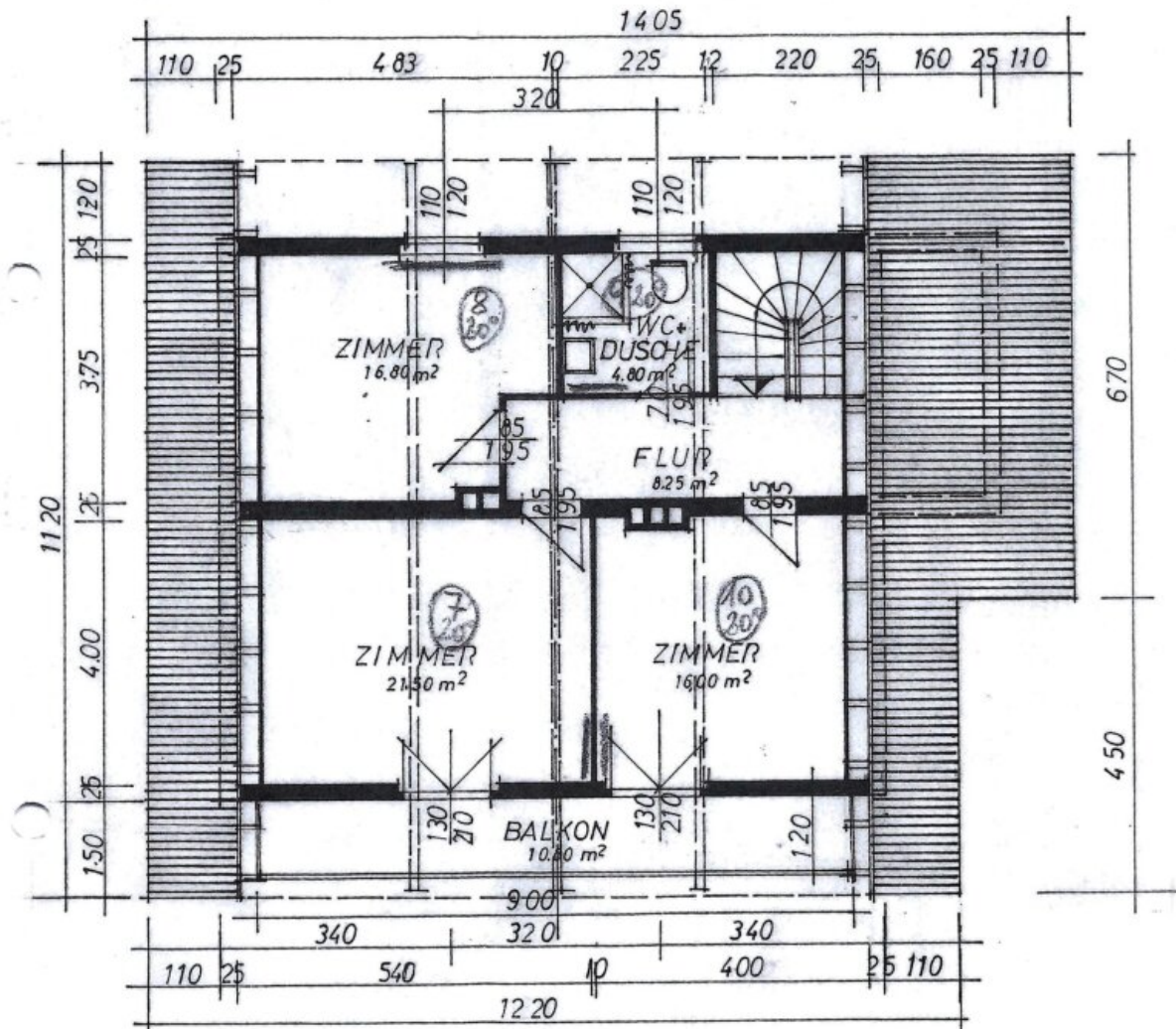




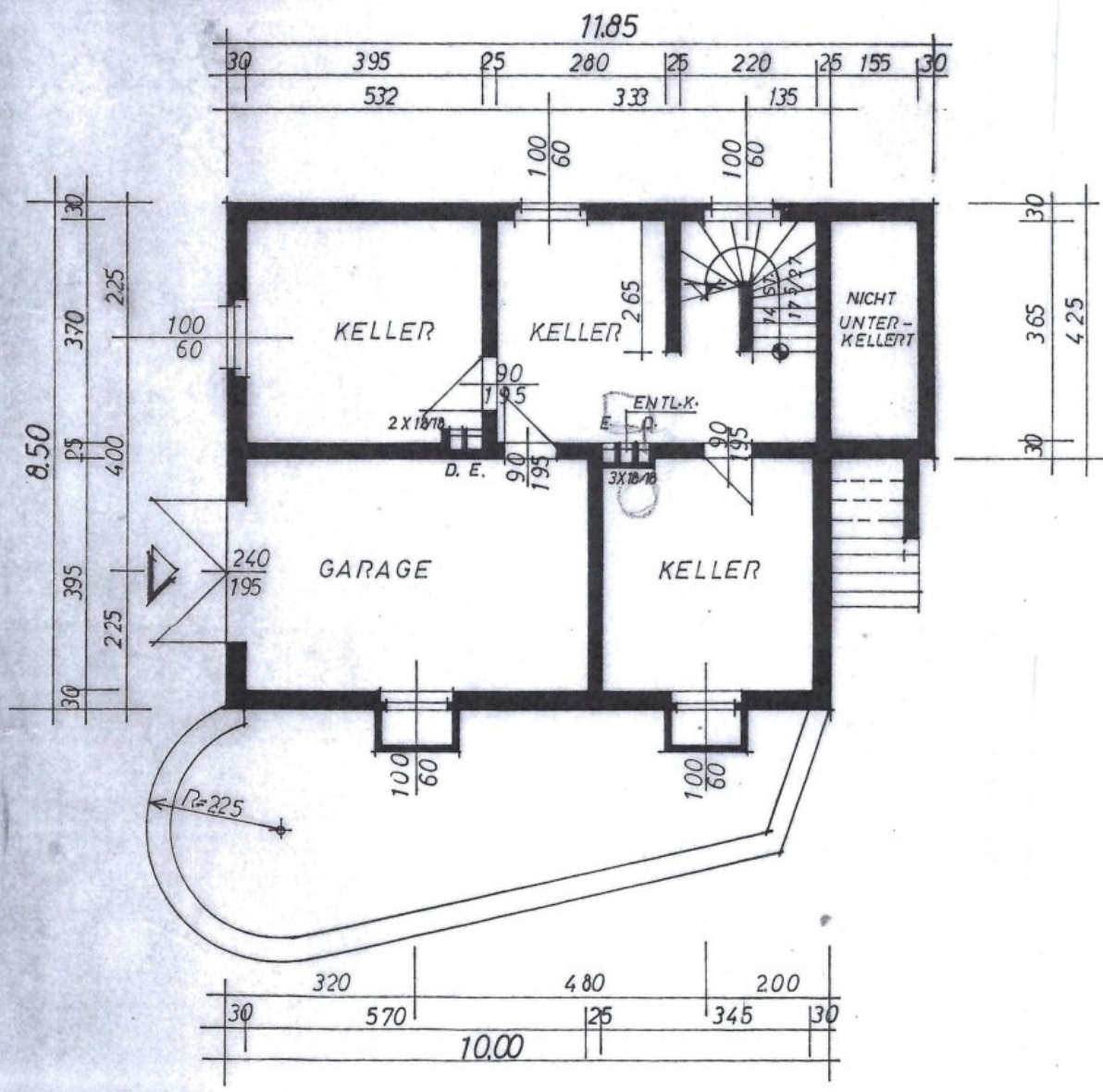




ERDGESCHOSS 1:100



DACHGESCHOSS 18100  
 FÜR AUSBAU VORGESEHEN!



KELLERGESCHOSS 1:100



## Objektbeschreibung

Dieses Ziegelmassiv-Einfamilienhaus, eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 983 m<sup>2</sup>, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus ein ideales Umfeld für Familien. Die durchdachte Raumaufteilung sowie der wunderschöne Blick ins Grüne verleihen dieser Immobilie einen besonderen Charme. Der sonnige Garten lädt dazu ein, den Tag bei einer Tasse Kaffee zu beginnen oder abends entspannt ein Buch zu lesen. Der großzügige Garten ist ein Paradies für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Das Haus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre eigenen Ideen und Wünsche bei der Neugestaltung umzusetzen.

### Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:** Wohnzimmer, weiteres Zimmer, Küche, Abstellraum, Badezimmer und separates WC.
- **Obergeschoss:** Drei getrennt begehbare Zimmer und ein Abstellraum.

2011 wurden die Fenster sowie die Heizungsanlage modernisiert, und das Badezimmer wurde ebenfalls erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Ölheizung.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet mit ca. 67 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielseitige Möglichkeiten, etwa als Hobbyraum. Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Nutzen Sie diese Chance und gestalten Sie dieses Haus ganz nach Ihren Vorstellungen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0676 792 4717 und überzeugen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Daniel Egyed, Kompagnon Immobilien Steiermark

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.