

**ABSOLUTE RUHELAGE - nahe Graz MARIATROST -
EINFAMILIENHAUS mit atemberaubendem AUSBLICK -
Terrasse, Balkon und Privatgarten ++**

ITH SCHANTL
IMMOBILIENREHAND



Objektnummer: 278013

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8062 Rabnitz
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	123,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	868,00 m ²
Kaufpreis:	380.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ursula Seiwald

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +436645411047







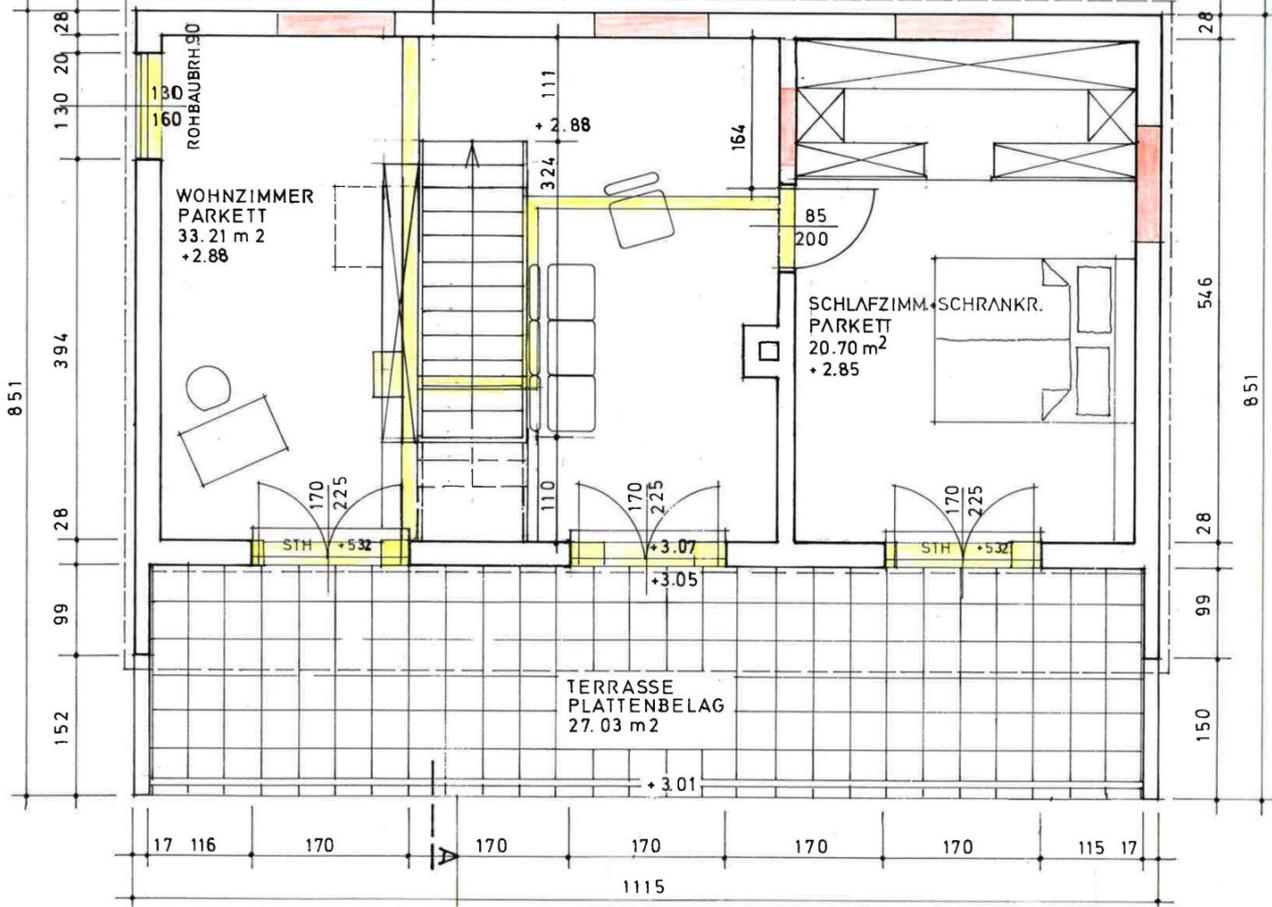


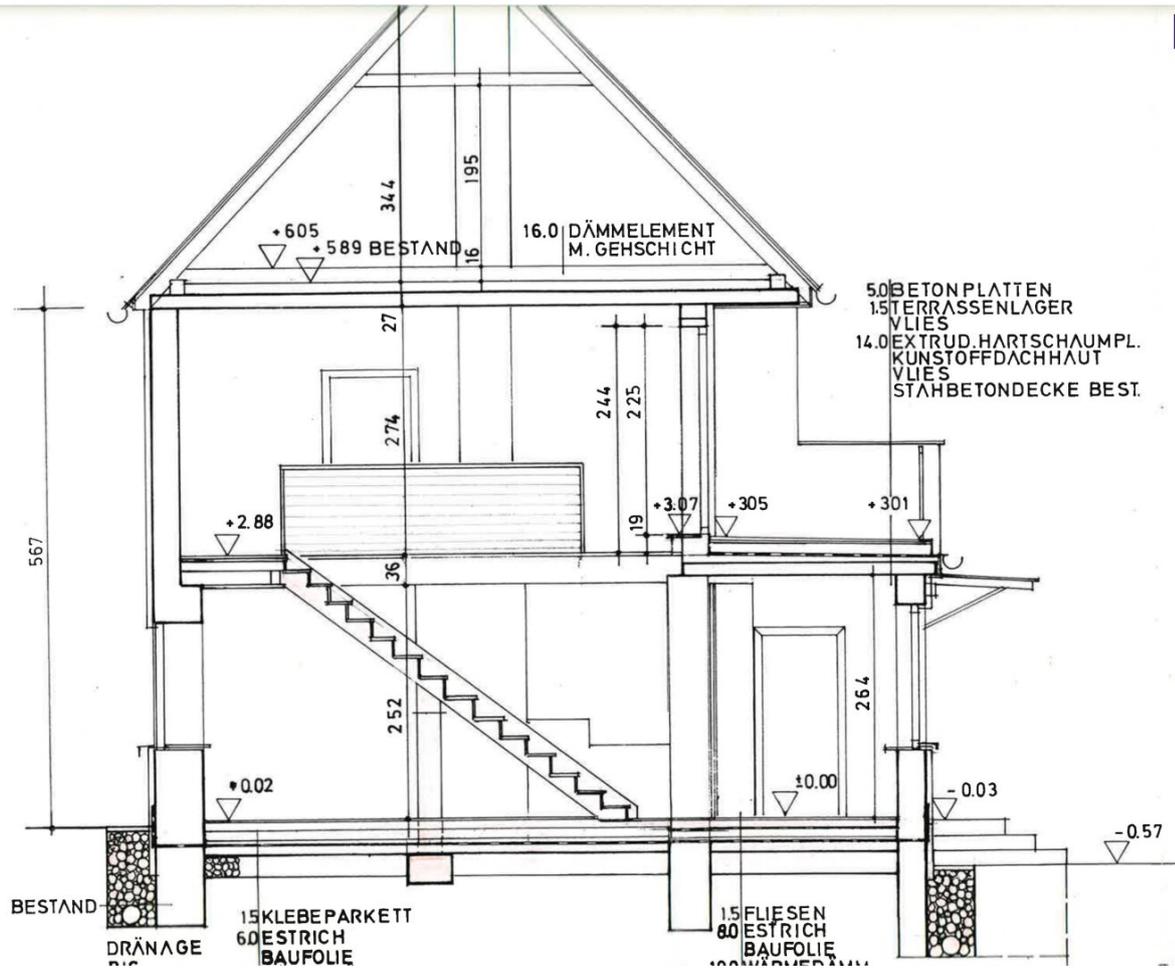














SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

26/8

26/2

29/1

29/2

27

808/2

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Wohlfühloase mit atemberaubendem Blick auf die idyllische Landschaft und der Nähe zu Graz Mariatrost.

Inklusive bezaubernden Privatgarten und Potenzial für einen ausbaubaren Rohdachboden. Ihr neues Zuhause verbindet zeitlose Eleganz mit viel Komfort und Potential und bietet Ihnen ein Leben in absoluter Ruhe und Privatsphäre.

Hauptmerkmale:

- 2. Spektakuläre Terrassen:** Genießen Sie die Schönheit der Umgebung von zwei großzügigen Terrassen. Das Obergeschoss verwöhnt Sie mit einer majestätischen knapp **30m² großen Terrasse**, während das Erdgeschoss eine weitere Terrasse bietet, um Ihre Sinne zu verwöhnen.
- 4. Panoramablick & Nähe zu Graz Mariatrost:** Erleben Sie die faszinierende Landschaft von Kumberg aus der Vogelperspektive. Der Ausblick von beiden Terrassen aus ist ein beeindruckendes und unvergessliches Erlebnis. Die Nähe zu Graz Mariatrost bietet außerdem eine schnelle Erreichbarkeit der Annehmlichkeiten und kulturellen Angebote der Stadt Graz.
- 6. Großzügige Raumaufteilung & Ausbaupotenzial:** Dieses Anwesen bietet Ihnen eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Zimmern, die geschickt gestaltet wurden, um Komfort und Funktionalität zu vereinen. Der ausbaubare Rohdachboden bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder Individualisierung nach Ihren Wünschen.
- 8. Bezaubernder Privatgarten:** Freuen Sie sich auf Ihren eigenen Privatgarten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen, zu grillen oder die Natur zu genießen. Eine grüne Oase, um Momente der Ruhe und Erholung zu erleben.

Erdgeschoss:

- einladender Vorraum und eine Garderobe, die den Empfang Ihrer Gäste zum Genuss macht

- eine gut ausgestattete **Küche, die nahtlos in das offene Esszimmer** übergeht, mit gesamt 21,73m², ideal für gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Erlebnisse
- praktische angrenzende Speisekammer (direkt hinter der Küche)
- **Schlafzimmer** mit 17,10m²
- geräumiges Bad mit Dusche und Wanne und Fenster für Ihren Komfort
- separate Toilette mit Fenster

Obergeschoss:

- ein großzügiges offenes **Wohnzimmer** mit 33,21m², das für Entspannung und Unterhaltung geschaffen wurde, die Treppe teilt das Wohnzimmer in zwei Wohnbereiche
- geräumiges **Schlafzimmer**, mit 20,70m², mit Zugang zur Terrasse und einem begehbaren Schrankraum für Ihre Annehmlichkeit
- Terrasse/Balkon mit Weitsicht und Sonnenmarkise

Fakten zum Haus:

- Ölheizung mit ca. 1.200-1.400 Liter Öl im Jahr
- ca. € 33,00 / Monat an Stromkosten
- ca. € 46,00 / Quartal an Wasserkosten

- ca. € 133,00 / Quartal an Gemeindeabgaben

Stil und Qualität: Diese Immobilie ist durchgehend hochwertig gestaltet, mit Liebe zum Detail und einer zeitlosen Ästhetik. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich in dieses spannende Herrenhaus zu verlieben, das großen Komfort mit dem Zauber der Natur verbindet und zusätzlich mit einem bezaubernden Privatgarten und Potenzial für Ausbauoptionen beeindruckt.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihren privaten Besichtigungstermin zu vereinbaren und erleben Sie selbst, was es bedeutet, in dieser traumhaften Gegend zu leben.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand unterstützen wir Sie gerne bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts sowie beim Vermögensaufbau und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie!

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <4.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap