

## **Einfamilienhaus mit großem Grund in Möderbrugg**



Vorderansicht

**Objektnummer: 0005004419**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8763 Möderbrugg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	133,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,58 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	216,58 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.445,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	63,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 342,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	185.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Grintschler**

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz











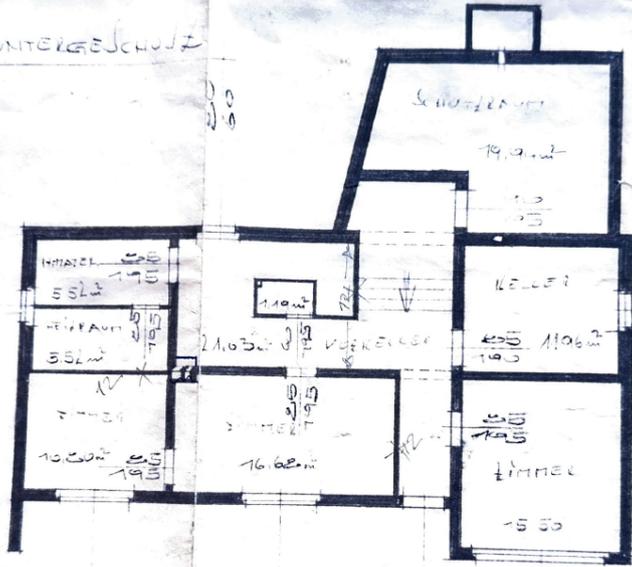




UNTERGESCHOSS

1100  
 15  
 675  
 12  
 30  
 160  
 11  
 25  
 315  
 30  
 1195  
 1195

66



66

182  
 30  
 415  
 445  
 319  
 207  
 25  
 1025  
 25  
 1050

1200	460	345	215	215
25	25	25	25	25
345	675	72	320	25
25	520	165	320	25
345	1070		430	



## Objektbeschreibung

In **Siedlungslage** am Ortsrand von **Möderbrugg**, steht dieses **großzügige Einfamilienhaus** mit viel Potenzial und einer **naturnahen Lage**. Die Liegenschaft bietet viel Platz auf zwei Ebenen, eine **große Gartenfläche** sowie ein **zusätzliches Grundstück** auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

### Die Immobilie im Überblick:

**Zwei Wohnebenen** mit insgesamt rund **135 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

#### Untergeschoss:

- **2 Zimmer** (je ca. 10–15 m<sup>2</sup>) – vielseitig nutzbar als **Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum**
- **WC**
- **Heizraum** (Fernwärme)
- **2 Kellerräume**

#### Obergeschoss:

- **Küche** (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- **Wohnzimmer** (ca. 22 m<sup>2</sup>)
- **2 Schlafzimmer** (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- **Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Garage** mit ca. 20 m<sup>2</sup> sowie zusätzliche Außenstellplätze

#### Zusätzliches Grundstück:

**832 m<sup>2</sup> Garten- und Waldfläche**

Dieses Einfamilienhaus mit **vier Zimmern, Garage** sowie einem **zusätzlichen Grundstück** gegenüber, bietet **ideale Voraussetzungen für Familien** oder alle, die **naturnah** und mit **viel Platz zum Leben** wohnen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!