

## Großzügige 440 m<sup>2</sup> Gesamtfläche – Raum für Ihre Ideen



Einfamilienhaus - Thal (16)

**Objektnummer: O2100166570**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winkelstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8051 Thal
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	300,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	439,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	120,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	750.000,00 €
Betriebskosten:	50,24 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Preitler**

Reichert Immobilien GmbH

# REICHERT IMMOBILIEN

ImmoZ



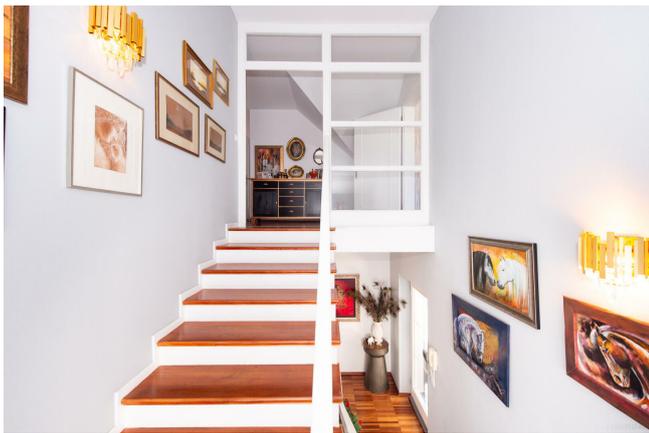








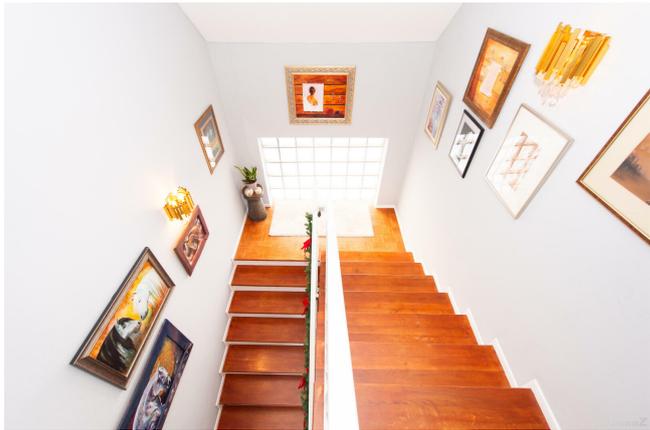


















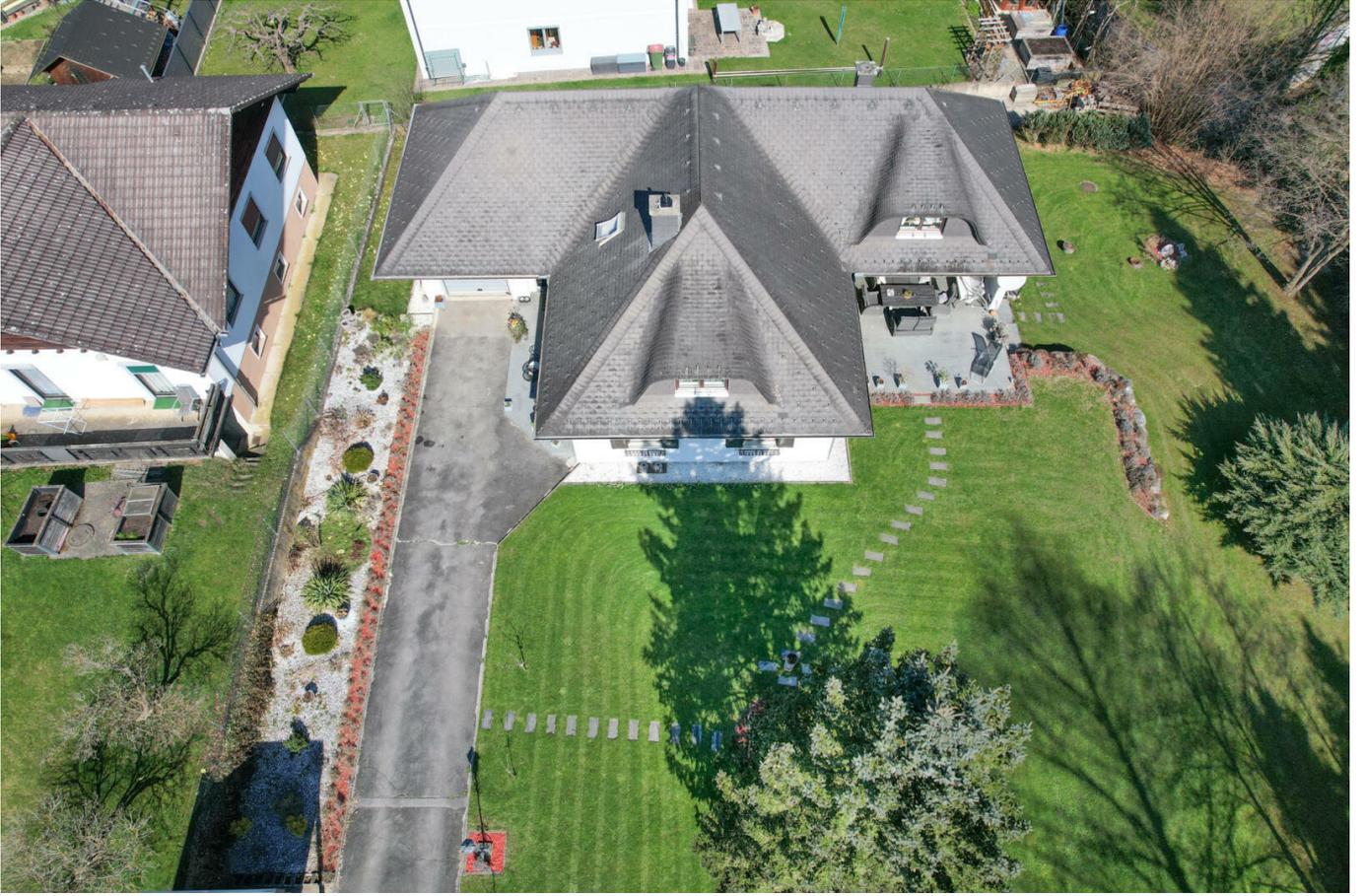






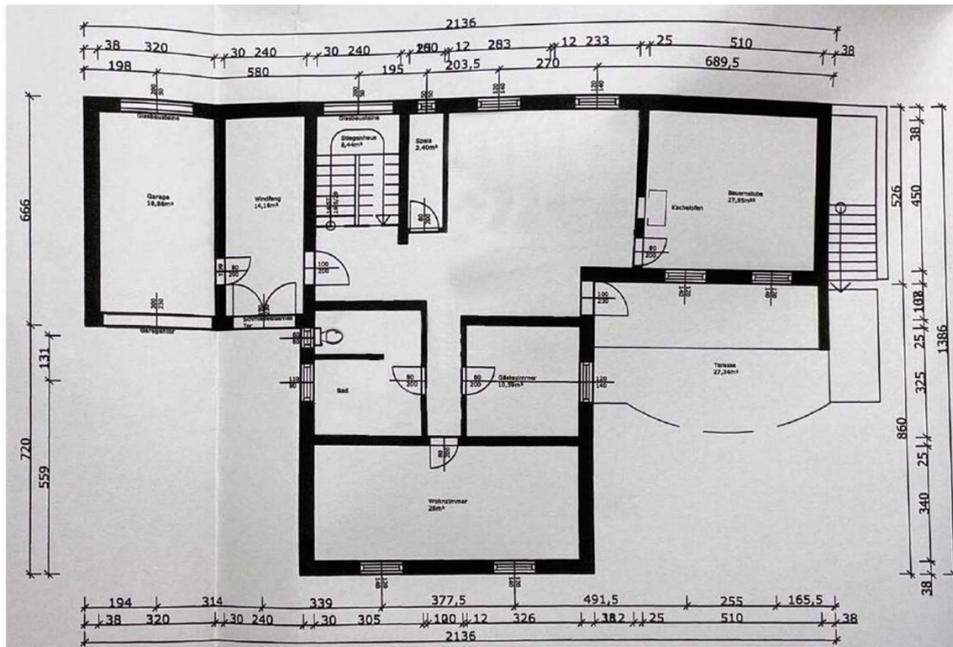




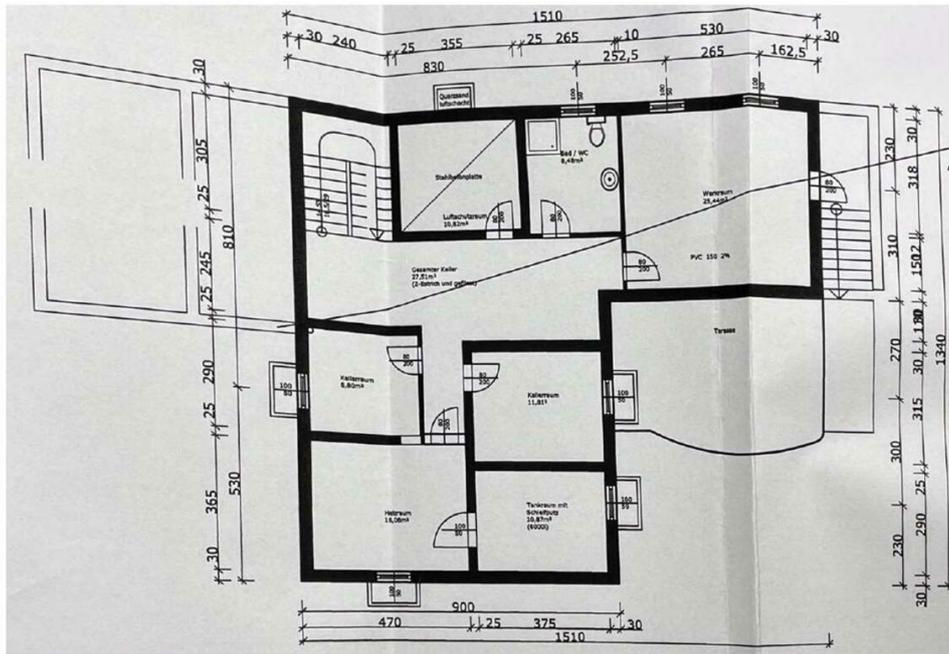




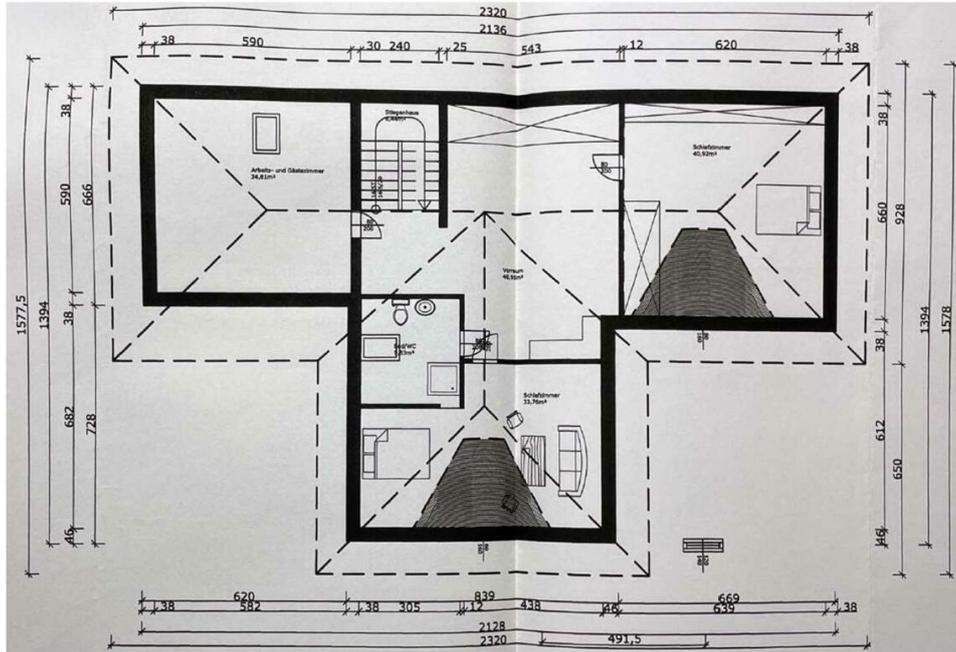
## Grundriss - Erdgeschoß



# Grundriss - Kellergeschoß



# Grundriss - Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Dieses **villenähnliche Anwesen** in **Thal bei Graz** überzeugt nicht nur durch seine Größe und Vielseitigkeit, sondern vor allem durch ein **hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis**.

Hier treffen solide Bauqualität, großzügige Raumgestaltung und zeitgemäße Renovierung auf eine Lage, die sowohl Ruhe als auch Nähe zur Stadt bietet.

Mit einer **beeindruckenden Gesamtfläche von 440 m<sup>2</sup>** und **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eröffnet dieses Haus eine **Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten** – vom repräsentativen Familienwohnsitz bis hin zu Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. 1976 erbaut und 2022 umfassend renoviert, vereint es funktionale Planung mit modernem Wohnkomfort.

Die Highlights im Überblick:

- **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit klarer Raumaufteilung – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.
- **Sorgfältige Renovierung**, bei der vorhandene Elemente erhalten und modern ergänzt wurden.
- **Zwei Badezimmer** mit hochwertiger Ausstattung sowie eine **praktische Waschküche** mit Dusche und WC im Untergeschoss.
- **120 m<sup>2</sup> Untergeschoss** mit eigenem Eingang – vielseitig nutzbar als Büro, Fitnessraum, Werkstatt oder Wellnessbereich.
- **Eigener Hausbrunnen** – unabhängig und ressourcenschonend.
- **Garage im Erdgeschoss** sowie **Carport mit Wallbox** – Schutz und Komfort für Ihre Fahrzeuge.

Lagevorteile:

Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage in Thal bei Graz bietet **hohe Lebensqualität** und kurze Wege in die Stadt – eine ausgewogene Kombination aus Natur und Infrastruktur.

Kosteninformationen:

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten (Öl-Heizung, durchschnittlicher Verbrauch ca. 3.000 Liter pro Jahr).

**Wichtiger Hinweis:**

Die Eigentümer bitten ausdrücklich, von unangemeldeten Besuchen oder direkten Kontaktaufnahmen abzusehen.

Die **Reichert Immobilien GmbH** wurde exklusiv für den Verkaufsprozess beauftragt und ist als Doppelmakler tätig.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

**Ein villenähnliches Haus, das durch seine Größe und Raumaufteilung nahezu unbegrenzte Gestaltungsoptionen eröffnet – funktional, vielseitig und mit einem exzellenten Preis-Leistungs-Verhältnis. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin.**