

## Schönes Einfamilienhaus in Birkfeld zu verkaufen



Hausansicht

**Objektnummer: 1606\_16497**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8190 Birkfeld
<b>Baujahr:</b>	ca. 1951
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 323,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,35
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christine Hyden**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini

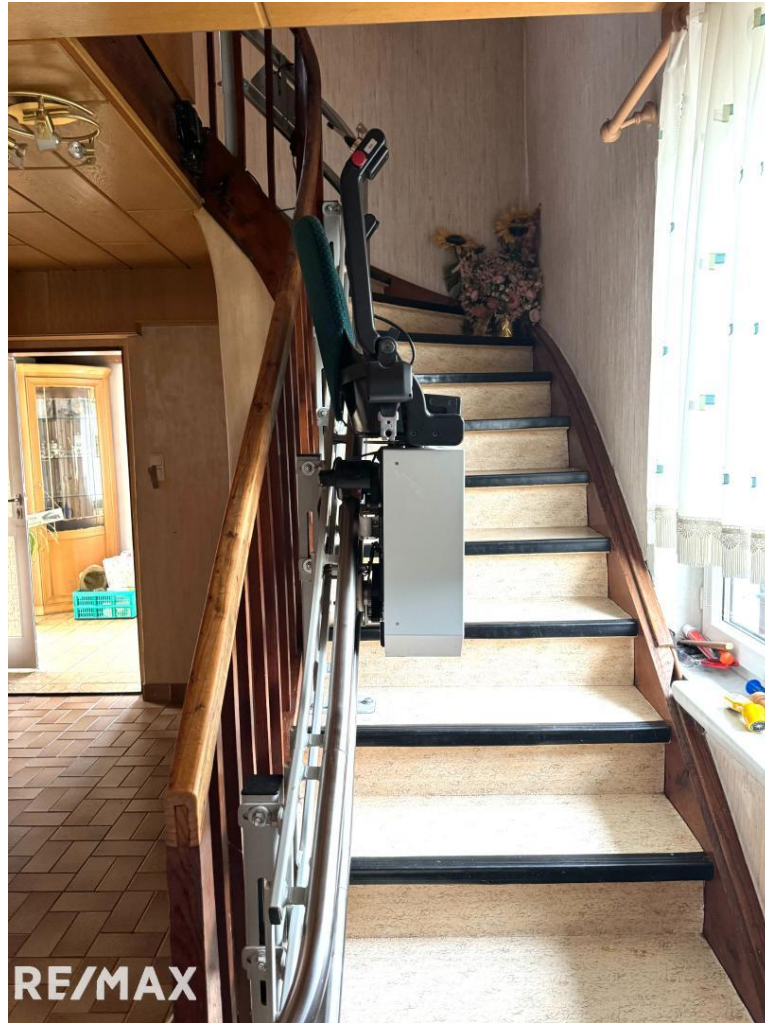


RE/MAX





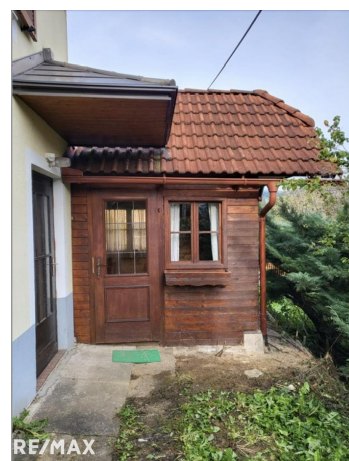








RE/MAX









## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Charme im Zentrum von Birkfeld – Wohnen in sonniger Hanglage.  
Wohnen mit Weitblick – ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Wohnraum mit ca. 14,50 m<sup>2</sup> im Keller + Wintergarten + Gartenhütte + Carport.

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in sonniger Hanglage im Zentrum von Birkfeld und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.298 m<sup>2</sup> viele Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung.

Die Highlights im Überblick:

Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen

Zusätzlich: ca. 14,50 m<sup>2</sup> Wohnraum im Keller, ideal z. B. als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum

Kellerfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>, inkl. Technik- und Heizraum

Grundstück: ca. 1.298 m<sup>2</sup>, Hanglage mit Grünblick

Wintergarten: ca. 14,50 m<sup>2</sup>.

Carport: für Ihr Fahrzeug mit direktem Zugang zum Haus

Gartenhütte mit ca. 12m<sup>2</sup>.

Lage: Zentrale Ruhelage in Birkfeld – Nahversorger, Schule, Apotheke und Freizeitmöglichkeiten in wenigen Gehminuten erreichbar

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Vorraum, Diele, Bad + WC, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Wintergarten, überdachter Balkon.

Obergeschoss: Diele, Küche, 2 Schlafzimmer, Balkon mit Blick ins Grüne

Kellergeschoss: Technikraum, Heizung, Stauraum, Bad + WC und zusätzlicher ca. 14.50 m<sup>2</sup> großer Wohnraum mit Tageslichtfenster.

Weitere Vorteile:

Eine kleine Gartenhütte mit ca. 12 m<sup>2</sup> 1990 dazu gebaut, ideal für Bastler.

Beheizung über Zentralheizung, wahlweise mit Öl oder festen Brennstoffen.

Fernwärmeanschluss möglich.

Großzügiger Gartenbereich – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Selbstversorger

Zentrale, aber ruhige Lage mit optimaler Infrastruktur.

Fazit: Dieses Haus besticht durch seine ideale Lage in Zentrumsnähe und ist perfekt geeignet für Familien und Paare.

Habe ich Ihr Interesse geweckt, dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 323.2  
arf: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwär G  
mebedarf:  
Faktor Gesamte4.35  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor GG  
esamtenergieeff  
izienz:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an.

RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)