

**IHR NEUES WOHNPARADIES - EXKLUSIVES  
MEHRFAMILIENHAUS**



Ansicht 3

**Objektnummer: 0001010942**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2020 Schöngrabern
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Wohnfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	428,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Werner Riedl**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517



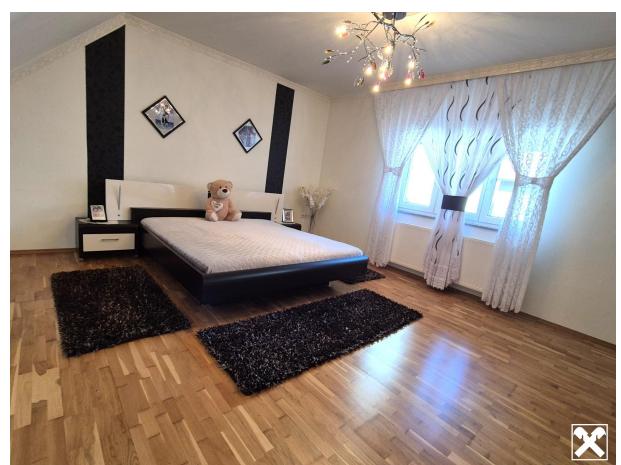


Jetzt individuell beraten lassen!

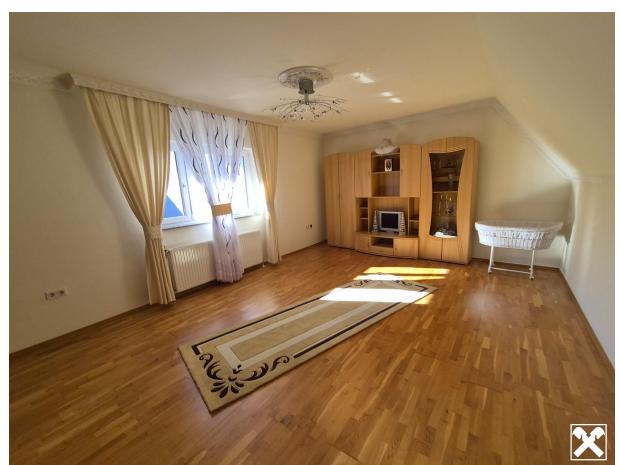
IMMOBILIEN VERKAUFEN ODER VERMIETEN?  
**IHR EXPERTE BEI  
IMMOBILIENFRAGEN**

Werner Riedl  
Immobilienmakler  
werner.riedl@riiv.at  
+43 664 60 517 517 24







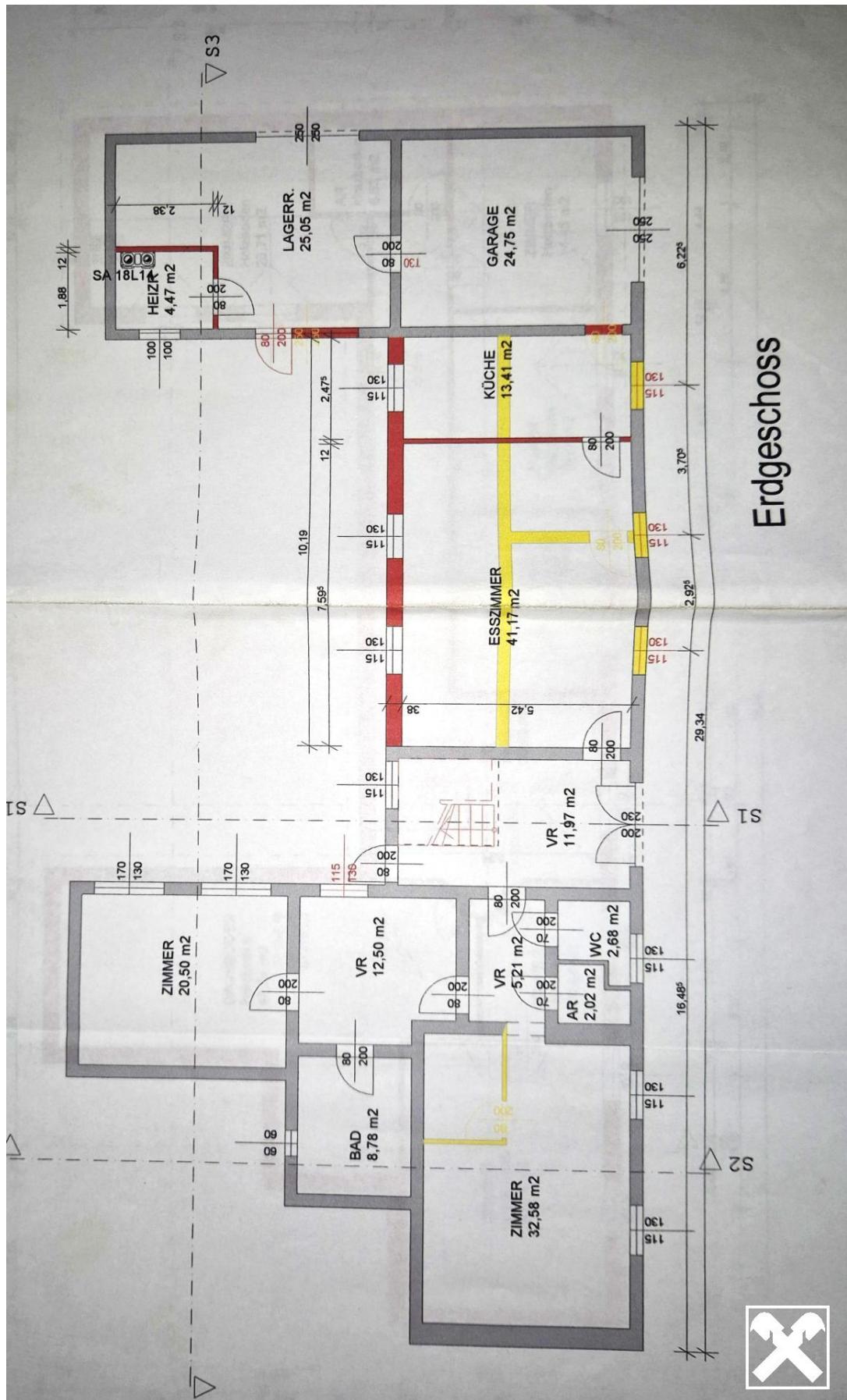


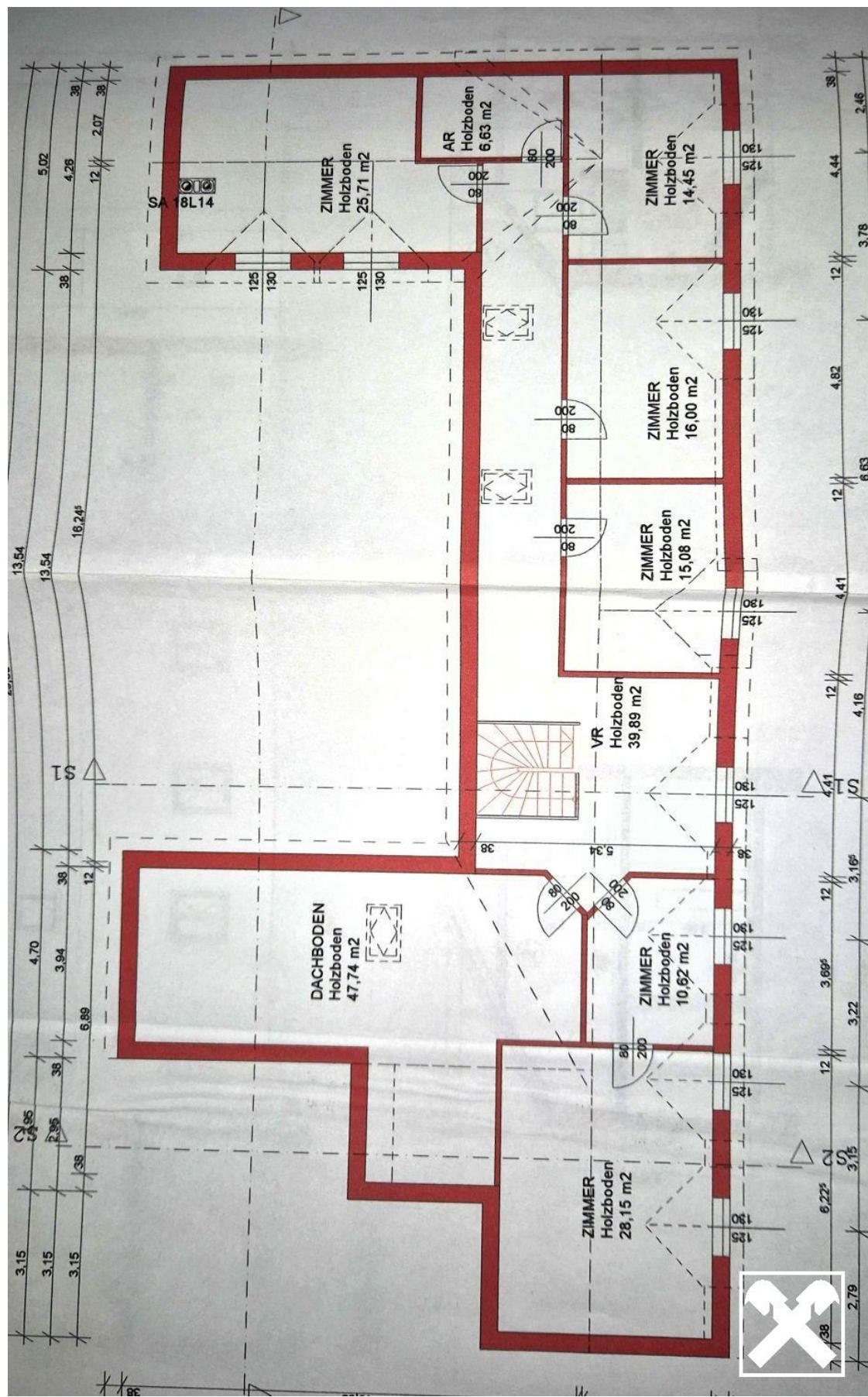






## Erdgeschoss





# Objektbeschreibung

## **GROSSZÜGIGES MEHRFAMILIENHAUS MIT 10 ZIMMERN UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG**

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus befindet sich auf einer **ca. 400 m<sup>2</sup> großen Liegenschaft** mit der Widmung Bauland Agrar (BA) und überzeugt durch seine **hochwertige Ausstattung** und **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Im Jahre 2002 erfolgte die Bewilligung der Marktgemeinde Grabern für die umfassenden Bauarbeiten, da nahezu alles erneuert bzw. neu gebaut wurde. Die Bestätigung der Gemeinde für die **Fertigstellung** dieses gepflegten Wohnobjektes erfolgte **2005**.

Die **Gesamtnutzfläche** beträgt **ca. 428 m<sup>2</sup>**. Aufgeteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Nebenflächen, versehen mit hochwertigen Holzparkettböden, **edler italienischer Granit**, eine Einbauküche mit **exklusiver Steinplatte**, sowie zahlreiche weitere Details sorgen für ein **angenehmes Wohngefühl**.

Im Jahre 2024 wurde eine **neue Pellets-Heizungsanlage** installiert, gespeist durch einen 1.000 kg Tank, und eine moderne Wärmedämmfassade sorgt für energieeffizientes Wohnen.

### **Raumaufteilung Erdgeschoss – ca. 160 m<sup>2</sup>**

- großzügiger Vorraum mit Stiegenaufgang
- großes Wohnzimmer mit angrenzender offener Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC, Abstellraum
- ein Schlafzimmer
- ein weiteres Wohnzimmer

### **Raumaufteilung Obergeschoss – ca. 215 m<sup>2</sup>**

- zentraler ca. 50 m<sup>2</sup> großer Vorräum/Gang – Zugang zu allen Zimmern sowie zum Balkon
- **7 Zimmer**, in einem davon wurden Anschlüsse für eine 2. Küche vorbereitet.
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum

### **Nebenflächen - ca. 53 m<sup>2</sup>**

- große Garage, anschließender Lagerraum + Heizraum
- zusätzlicher KFZ-Abstellplatz neben dem Gebäude
- kleiner, gepflegter Grünbereich im Innenhof
- großzügige **Terrasse** für gemütliche Stunden im Freien

### **Eine seltene Gelegenheit**

Diese Liegenschaft ist ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder Wohnen & Arbeiten in einem Haus. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, sehr viel Platz und praktischer Raumaufteilung macht dieses Objekt zu einer wahren Seltenheit.

### **Anfrage & Besichtigung**

Diese außergewöhnliche Liegenschaft ist eine wunderbare Möglichkeit für Familien, welche zusammen auf viel Platz wohnen möchten. Gerne informiere ich Sie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung über alle Details dieser großzügigen Liegenschaft.

Um weitere Unterlagen zu erhalten, ist es erforderlich, **eine E-Mail-Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Postanschrift, E-Mail Telefonnummer) zu senden**. Im Anschluss erhalten Sie eine E-Mail mit einem Link, um die Angaben zu ergänzen und das Exposé zu öffnen.