

**Elegantes Anwesen in Kirchberg an der Raab -
außergewöhnliches Grundstück und herrlicher Ausblick**



Kirchberg an der Raab 92-72

Objektnummer: O2100166917

Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchberg an der Raab 92
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8324 Kirchberg an der Raab
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	232,00 m ²
Gesamtfläche:	446,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	2.622,00 m ²
Keller:	102,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 390,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,51
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	42,73 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner





ImmoZ































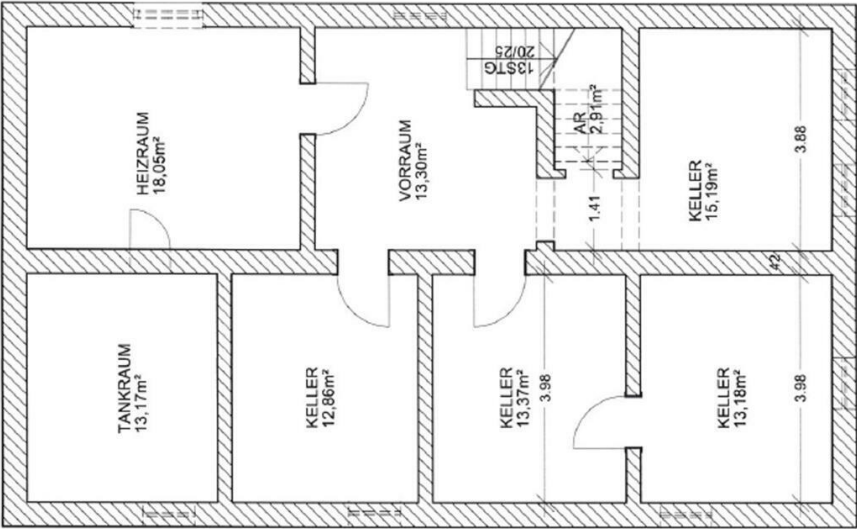




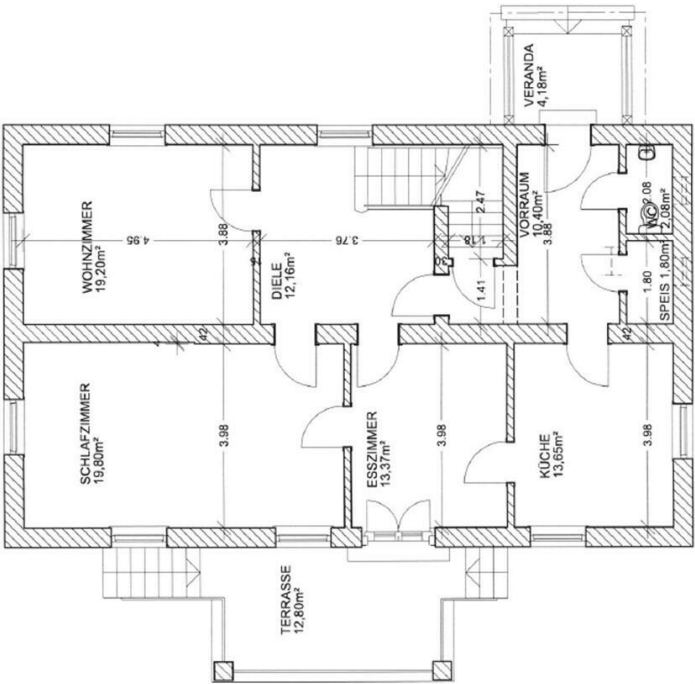




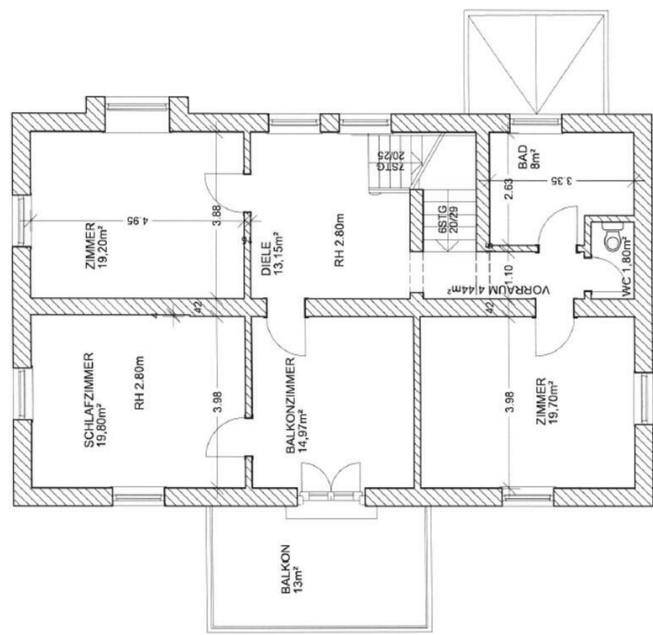
Grundriss KG



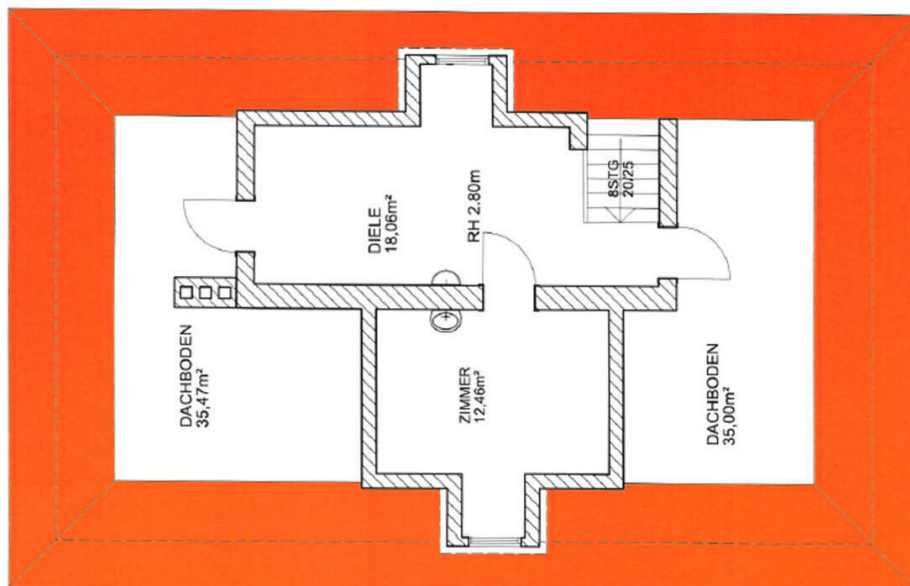
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Objektbeschreibung

Ein außergewöhnliches Immobilienangebot, das kaum Wünsche offenlässt:

Dieses imposante Anwesen thront auf einer **Kuppenlage** und bietet **Ganztagessonne**, atemberaubende Weite und Platz für all Ihre Visionen. Ob für Familien, Projektentwickler oder kreative Köpfe mit großem Platzbedarf – hier eröffnen sich unzählige Möglichkeiten.

Das Haus wurde **1956 in solider, massiver Bauweise** errichtet und besticht durch seine eindrucksvolle **Raumhöhe von über 2,8 Metern**. Diese Großzügigkeit sorgt im Alltag für ein einzigartiges Wohngefühl und schafft zugleich ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltung und moderne Installationen.

Besonders hervorzuheben sind die **reine Wohnfläche von 232 m²** sowie die **Gesamtnutzfläche von 446 m²**, die dieses Haus zu einer Immobilie mit außergewöhnlich viel Platz und Gestaltungsfreiheit machen

Das Grundstück umfasst beeindruckende **2.799 m²** mit einer Bebauungsdichte von **0,2–0,6** – ein Versprechen an die Zukunft und eine Einladung für Projekte jeder Art: Ob großzügiges Familienrefugium, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder visionäre Erweiterungen – hier ist fast alles möglich.

Die Highlights im Überblick

- **Wohnfläche: 232 m²**
- **Gesamtnutzfläche: 446 m²**
- Großes Grundstück mit **2.799 m²**, altem **Baumbestand** und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Massivhaus aus **1954**, voll unterkellert, mit großzügiger Raumhöhe auch im Untergeschoß
- **Teilausgebauter Dachboden** (ca. 70 m² Reservefläche) – Erweiterungspotenzial inklusive
- **Anschluss an Kanal & Fernwärme**
- Eigener, stark wasserführender **Hausbrunnen** für nachhaltige Wasserversorgung
- Zwei stillgelegte **Kamine** mit zahlreichen Anschlussmöglichkeiten
- Edle Ausstattungsdetails wie **echter Fischgrätparkettboden** und Kastenfenster
- Riesiger Garten – ideal für **Pool, Erdwärme oder Zubauten**

Raumaufteilung

- **Keller:** Vorraum, Abstellraum, Heizraum, Tankraum, 4 weitere Räume
- **Erdgeschoß:** Veranda, Vorraum, WC, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer, Terrasse, Diele
- **Obergeschoß:** Vorraum, Bad, WC, 4 Zimmer, Balkon, Diele

- **Dachgeschoß:** Diele, 1 Zimmer, teilausgebauter Dachboden

Ihre Möglichkeiten

Dieses Haus ist mehr als nur ein Wohngebäude – es ist eine **Chance für Generationen**. Verwirklichen Sie Ihre Vorstellungen: ein weitläufiges Familienrefugium, ein modernes Mehrgenerationenhaus, ein inspirierender Ort für Arbeit und Kreativität oder ein Entwicklungsprojekt mit nachhaltiger Perspektive.

Die Kombination aus **stilvoller Substanz, hervorragender Lage, großzügiger Wohnfläche und außergewöhnlicher Grundstücksgröße** macht dieses Anwesen zu einer **absoluten Rarität am Markt**. Gleichzeitig überzeugt es durch ein **hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis**, das diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Das Mobiliar kann im Aufpreis von €30.000.- abgelöst werden.

Kosteninformationen:

Betriebskosten zuzüglich Strom- und Heizkosten je nach Verbrauch.

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