

**Einfamilienhaus mit großem Grundstück (2 Parzellen)  
wartet auf Sie! 45min nach Wien!**



1

**Objektnummer: O2100167178**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 Grafenbach-St. Valentin
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 362,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	269.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Schuster**

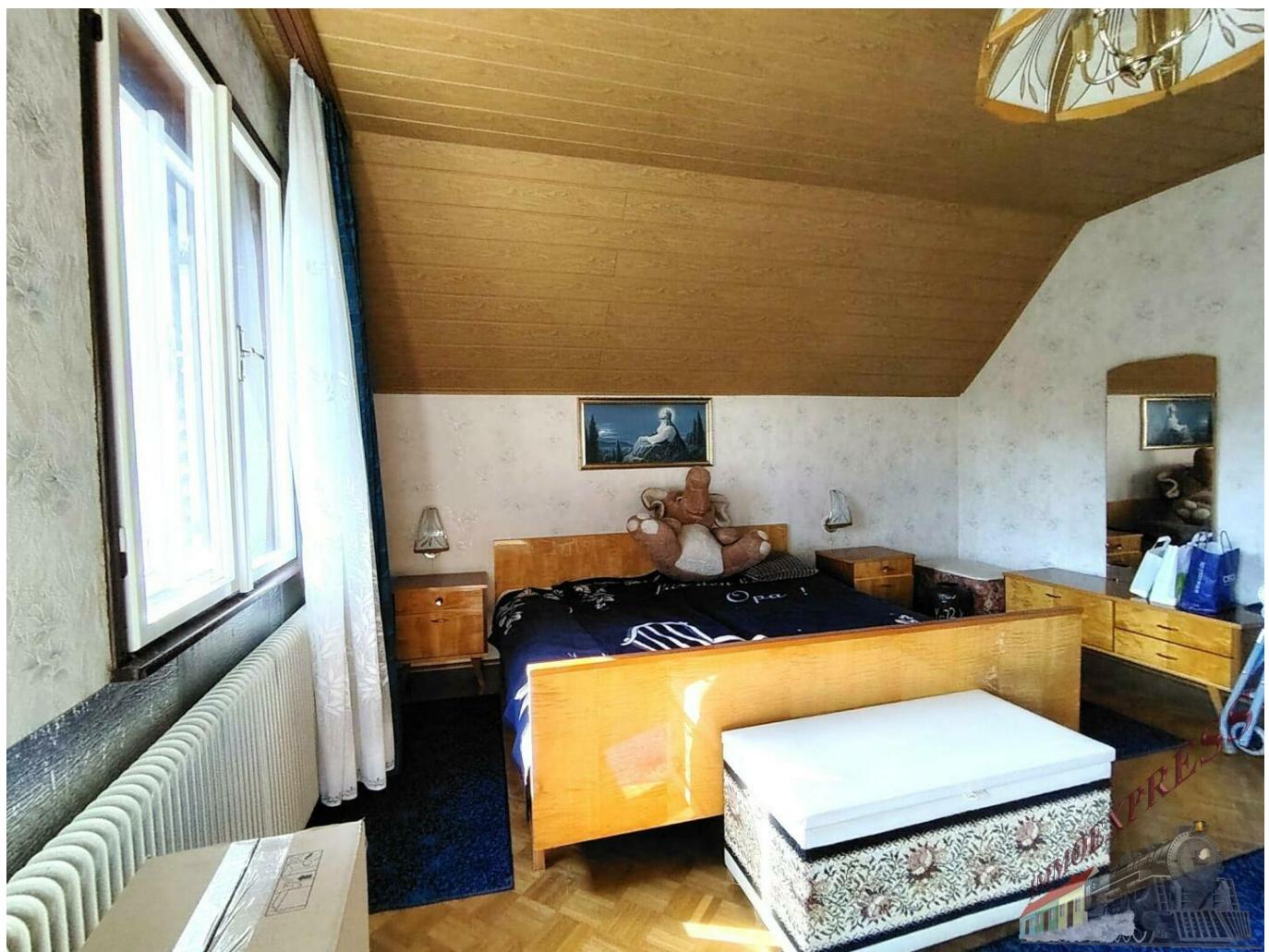
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4















# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus liegt in einer Sackgasse in einem kleinen Siedlungsgebiet, welches an einen Wald angrenzt und wartet auf seine neuen Besitzer. Es eignet sich auf Grund seiner Größe (ca. 100m<sup>2</sup> Wohnfläche) als Wohnhaus einer kleinen Familie oder ebenso als Wochenendhaus.

Weitere Option bei Kauf der Liegenschaft:

Das Haus befindet sich auf einem großen Grundstück (ca. 1009m<sup>2</sup>), welches 2 Parzellen umfasst. Ein weiteres Haus kann auf der 2.ten Parzelle errichtet werden; also ideal für zwei Generationen oder wohnen und vermieten – bringen Sie Ihre eigenen Ideen dazu mit!

Das Haus wurde ca.1960 erbaut, ist in Massivbauweise ausgeführt und ist unterkellert. Das Dach wurde ca. 2005 erneuert und die Ölzentralheizung wurde ca. 2011 modernisiert. Die Bausubstanz ist in Ordnung und bildet eine gute Basis für zukünftige Sanierungen, wobei speziell die alten Holzfenster zu erneuern sind. Die Stiege zum Obergeschoß ist platzsparend aber steil gebaut wie in den 60iger Jahren üblich.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 61m<sup>2</sup>): Veranda, Vorräum mit Stiegenaufgang, Küche mit Essplatz (ca.15m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (ca.15m<sup>2</sup>), Kabinett (ca.10m<sup>2</sup>), Bad, extra WC.

Obergeschoß (ca.39m<sup>2</sup>): Stiegenaufgang, 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer mit Balkonzugang (Balkon ca.6m<sup>2</sup>).

Keller (ca.59m<sup>2</sup>): Vorräum, Waschküche, Heizraum, Tankraum, Werkstatt, Obstkeller

Die Garage mit ca. 21m<sup>2</sup> und ein Lagerraum wurden als Zubau ca. 1967 an das Haus angebaut.

Umgebung/Entfernung:

- Bahnhof Pottschach ca. 2km entfernt
- S6 Knotenpunkt Neunkirchen oder Gloggnitz ca. 6km entfernt
- In der Nähe befinden sich Kindergarten, Schulen, Arzt und Apotheken, Banken und Gasthäuser.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.