Charmantes Landhaus mit modernem Wohnkomfort

Hausansicht

Objektnummer: 1606_16251

Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Baujahr:	ca. 1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	255,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	460.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Nicole Hadl

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

H +43 664 88 17 62 81

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Balkon
N
Wohnzimmer
23,94 m²
Zimmer
16,72 m²
Zimmer
20,75 m²
Gang
7,90 m²
Diele
6,43 m²
Küche
14,15 m²
Spk.
Zimmer
14,72 m²
Bad
6,20 m²
WC
2,10 m²
Eingang
Wintergarten

Balkon
N
Wohnzimmer
23,94 m²
Zimmer
16,72 m²
Zimmer
20,75 m²
Gang
7,90 m²
Diele
6,43 m²
Küche
14,15 m²
Spk.
Zimmer
14,72 m²
Bad
6,20 m²
WC
2,10 m²
Eingang
Wintergarten

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

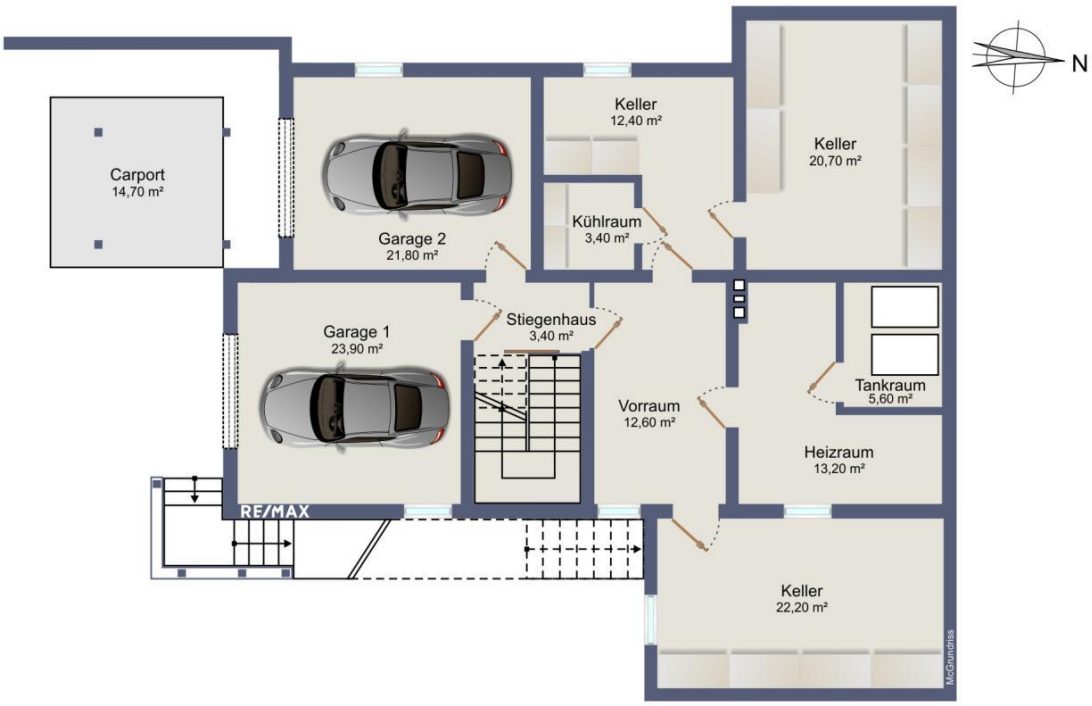
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


N
Carport
14,70 m²
Garage 2
21,80 m²
Keller
12,40 m²
Kühlraum
3,40 m²
Keller
20,70 m²
Garage 1
23,90 m²
Stiegenhaus
3,40 m²
Vorraum
12,60 m²
Tankraum
5,60 m²
Heizraum
13,20 m²
Keller
22,20 m²
RE/MAX
McGrundriss

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung, eingebettet in einer Landschaft aus Wäldern und Wiesen. Es wurde 1972 erbaut und seit 2010 umfassend saniert, sodass es heute modernen Wohnkomfort mit dem Charme eines ländlichen Zuhauses verbindet.

Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.
Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken

Von der Außenfassade über neue Fenster mit Rollläden bis hin zum Ziegeldach wurden wesentliche Bereiche des Hauses erneuert. Auch Küche, Badezimmer, das WC und der Kamin wurden modernisiert, während der Dachboden zu einem offenen, loftartigen Wohnraum ausgebaut wurde.

Insgesamt stehen Ihnen ca. **255 m² Wohnfläche** zur Verfügung, verteilt auf zwei Etagen, die mit durchdachter Raumaufteilung und viel Platz zum Wohlfühlen überzeugen.

Das **Obergeschoss** präsentiert sich als großzügiger Loftbereich, ideal für moderne Wohnansprüche. Es besteht aus einem offenen Raum, einem Badezimmer mit Dusche und WC, sowie einem separaten Kleiderraum. Pluspunkt dieser Etage ist der südwestlich ausgerichtete Balkon, der einen wunderbaren Blick in die Natur bietet.

Im **Erdgeschoss** finden sich drei weitere Zimmer, von denen zwei ebenfalls über einen eigenen, südwestseitigen großen Balkon verfügen. Die geräumige Wohn- und Essküche mit rund 36 m² bildet das **Herzstück des Hauses** und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt.

Ein besonderes **Highlight ist der Wintergarten**, der etwa im Jahr 2000 errichtet wurde. Dank elektrischer Sonnenschutzsysteme für die Fensterfronten ist er ein angenehmer Rückzugsort, auch an sonnigen Tagen.

Der große Keller des Hauses beherbergt nicht nur **zwei Garagen**, sondern auch einen eigenen Kühlraum – ideal für Vorräte und besondere Lagerungsansprüche. Zusätzlich bietet ein Carport weitere Abstellmöglichkeiten für Ihren PKW.

Das Haus wird mit einer Ölheizung beheizt.
Zusätzlich sorgt eine **Fußbodenheizung** im Wintergarten sowie im Badezimmer des Erdgeschosses für ein angenehmes Wohnklima.

Die **Wasserversorgung** erfolgt über das öffentliche Wassernetz.

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und Komfort. Mit den modernen

Sanierungen und der großzügigen Wohnfläche ist es das ideale Zuhause für Familien, die das Leben im Grünen suchen, ohne auf zeitgemäßen Wohnkomfort verzichten zu müssen.

Der Ortskern ist etwa 1,5 km entfernt und bequem erreichbar. Dort finden Sie eine gute Infrastruktur mit Ärzten, einer Apotheke, verschiedenen Therapeuten, Nahversorgern, einem Kindergarten, einer Volksschule, einer Mittelschule, einer Sporthalle, Schwimmbad, sowie mehreren Gasthäusern. Weitere Details entnehmen Sie bitte dem Lage-Exposé.

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:

Heizwärmebedarf:	119.2 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	D
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.68
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C

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