



#0001009119

Top gepflegt, in traumhafter Aussichtslage!

2632 Grafenbach-St.Valentin



Kaufpreis: 474.000,00 €

Wohnfläche: 146,88 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





BESCHREIBUNG

Einziehen ohne Baustelle! Genießen Sie doch lieber gleich Lebensqualität!

Dieses schöne, solide Anwesen bietet Platz in Haus und Garten!

Die Wohnfläche im Erdgeschoß gliedert sich in

- *Veranda
- *zentraler Vorraum
- *Wohnzimmer (derzeit Fitnessraum)
- *Zimmer (derzeit Büro)
- *Essküche, komplett ausgestattet
- *edles Badezimmer mit Dusche und Wanne
- *separates WC

Das Obergeschoß ist offen gestaltet, dieser Wohlfühlbereich bietet Platz zum Schlafen, Wohnen und Entspannen. Ein geschmackvolles Bad mit Dusche, WC und Infrarotsauna komplettiert das "Schöner Wohnen".

Genießen Sie schon beim Aufwachen das wunderbare Panorama!

Der Garten wurde liebevoll gestaltet - Ziersträucher, ein Gemüsebeet und eine weitläufige Wiesenfläche, umrahmt von einer dichten Hecke sind hier vorhanden.

Das Nebengebäude bietet Lager- und Stauräume, Bastler und Kreative finden hier ihre Werkstatt!

Keller - alles da! Garage, Heizungsraum, Lager- und Vorratsraum!

Suchen Sie nicht weiter - hier erfüllt sich ihr Wohntraum!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1961
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	12.09.1968
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage, 2 x Carport

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.08.2024
Gültig bis	17.08.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	213,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,76
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	2



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer

2

Loggien

1

Balkone

1

FLÄCHEN

Wohnfläche

ca. 147 m²

Nutzfläche

ca. 248 m²

Grundfläche

ca. 1.004 m²

Kellerfläche

ca. 67 m²

Loggiafläche

ca. 21 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	474.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	166,07 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	166,07 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	474.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die Marktgemeinde Grafenbach-Sankt Valentin liegt im Bezirk Neunkirchen – südwestlich von Ternitz im Schwarztal. Zum Gemeinde-Gebiet zählen die Ortschaften Götttschach und Grafenbach sowie Ober-Danegg, Penk und St. Valentin-Landschach.

Schöne Wander-Routen und Rad-Wege zeichnen den familiären Urlaubsort aus. Dank traditioneller und kulinarischer Veranstaltungen wie Kirtag, Mostheurigen und Bauernmärkten ist hier immer etwas los.

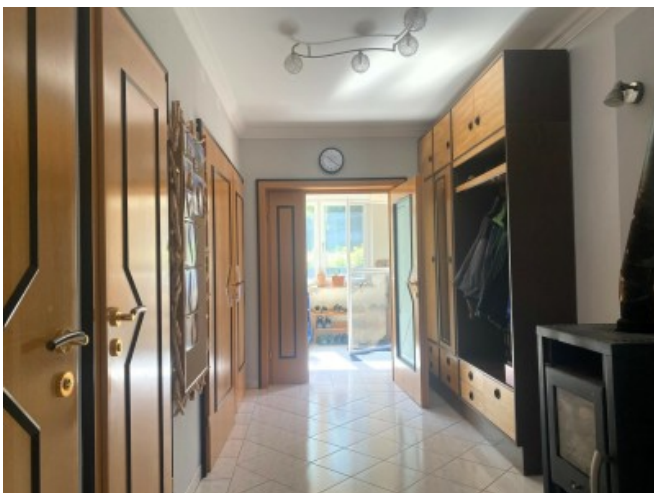
In Grafenbach-St.Valentin finden Sie neben Gasthäusern, das Gemeindeamt, einen Kindergarten, die Volksschule und eine Musikschule.

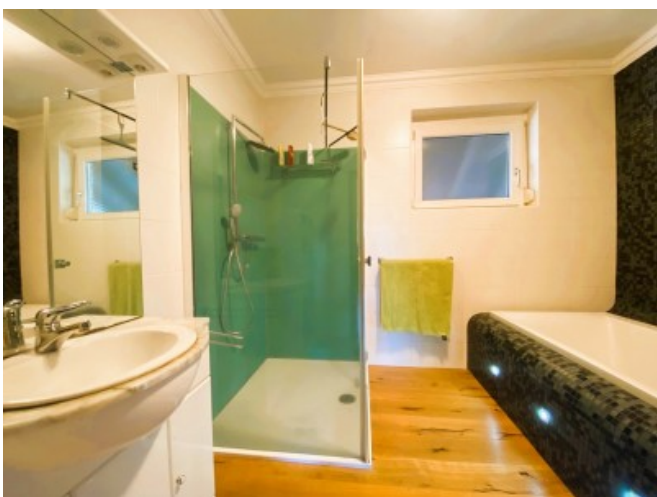
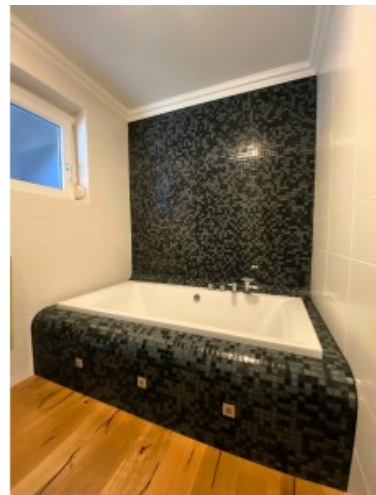
Supermärkte, eine Gärtnerei, Bäckerei und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an der Bundesstraße gelegen und mühelos erreichbar.

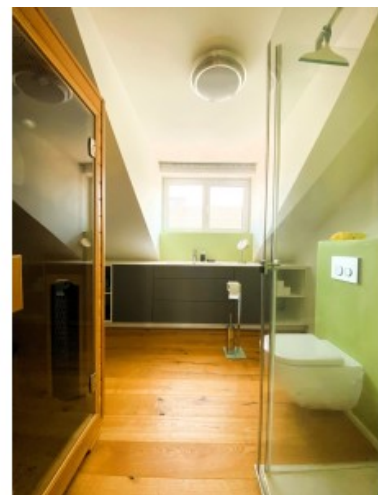
Die Autobahnauffahrt auf die S6 nach Wien und Graz erreichen Sie in knapp 10 Minuten, die nächsten Bahnhöfe der Südbahnstrecke finden Sie in Pottschach (ca 2 km) oder Ternitz.



GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoß und Nebengebäude](#)

[Grundriss Dachgeschoß](#)

[Grundriss Keller](#)

