



#0001009119

## Top gepflegt, in traumhafter Aussichtslage!

2632 Grafenbach-St.Valentin



Purchase price: 474.000,00 €

Living Area: 146,88 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Eveline Kamper

Immobilientreuhänderin (Maklerin)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

eveline.kamper@riv.at

+43 664 60 517 517 52





## DESCRIPTION

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!





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1961
Construction status	Finished
Construction	12.09.1968
Completion Date	
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage, 2 x Carport

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	18.08.2024
Valid until	17.08.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	213,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,76
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2



**Maklerservice & Bewertung**

Toilets	2
Bedrooms	2
Loggias	1
Balconies	1

**AREAS**

Living Area	ca. 147 sqm
Usage Area	ca. 248 sqm
Base Area	ca. 1.004 sqm
Cellar Area	ca. 67 sqm
Loggia Area	ca. 21 sqm



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	474.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	166,07 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	166,07 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	474.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	laut Tarif des Vertragserrichters
--------------------	--------------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Marktgemeinde Grafenbach-Sankt Valentin liegt im Bezirk Neunkirchen – südwestlich von Ternitz im Schwarztal. Zum Gemeinde-Gebiet zählen die Ortschaften Göttshach 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.

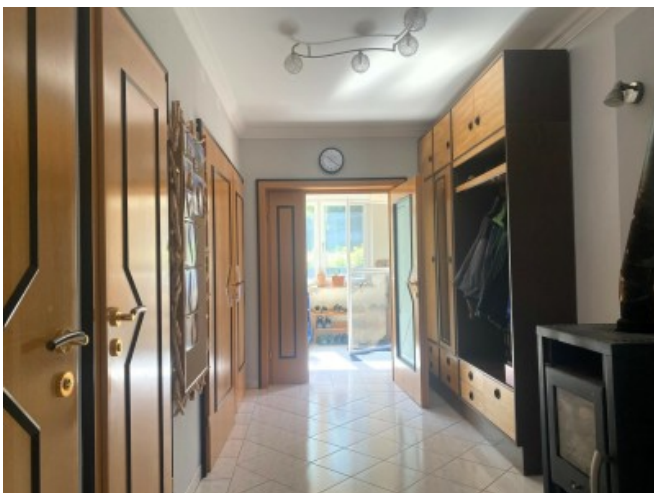
Supermärkte, eine Gärtnerei, Bäckerei und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind an der Bundesstraße gelegen und mühelos erreichbar.

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.

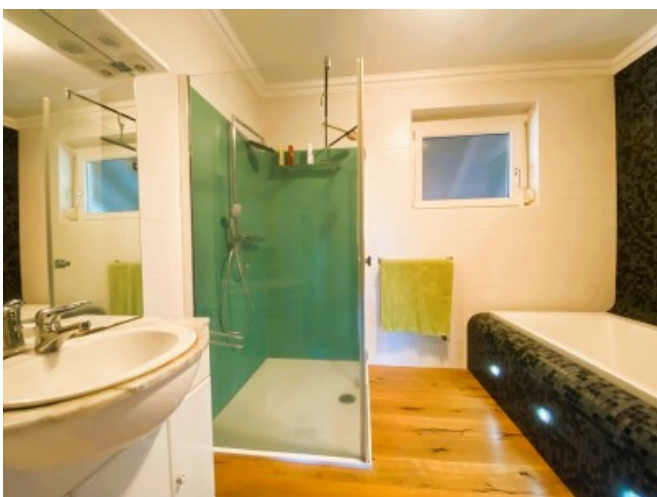
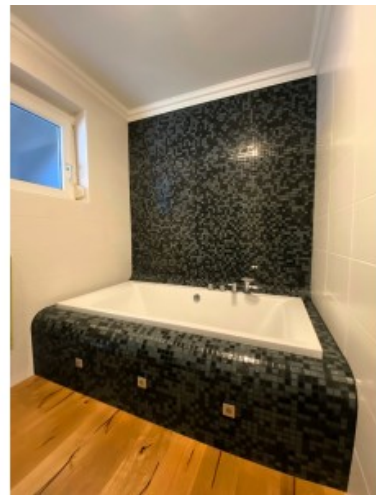




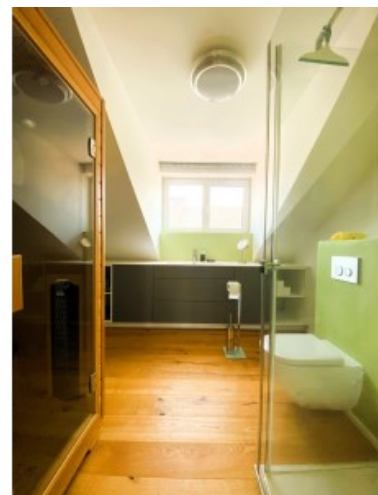
GALLERY



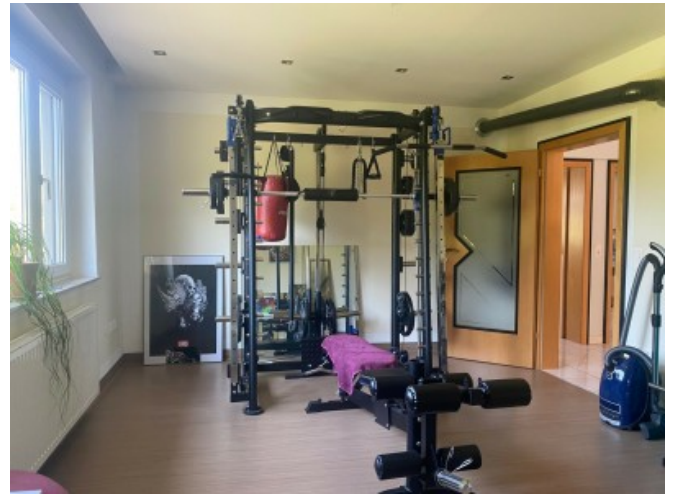














## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoß und Nebengebäude](#)

[Grundriss Dachgeschoß](#)

[Grundriss Keller](#)

