

## SCHNÄPPCHEN: Wohnhaus in der schönen Oststeiermark!



<b>Immobiliennummer:</b>	35125	<b>Lage:</b>	im Dorfzentrum
<b>Ort / Region:</b>	8232 Grafendorf	<b>Kaufpreis (in Euro):</b>	€199.000,-
<b>Wohn- / Nutzfläche:</b>	ca. 320 m <sup>2</sup>		
<b>Grundfläche:</b>	ca. 1.561 m <sup>2</sup>		
<b>Vermittlungsvergütung:</b>	3 % zzgl. Ust		

### Kurzbeschreibung

Haus mit 2 Wohneinheiten im Zentrum von Grafendorf, Massivbau, großer Garten, 2 Garagen & Nebengebäude, Top Infrastruktur.

### Detailbeschreibung

Im Herzen der charmanten Oststeiermark, direkt im Zentrum von Grafendorf, befindet sich dieses vielseitige Wohnhaus.

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die ruhige, dennoch zentrale Position macht das Objekt sowohl für Familien als auch für Anleger attraktiv.

Das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus bietet zwei eigenständige Wohneinheiten, die flexibel genutzt

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.



werden können. Ideal auch als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als reine Anlageimmobilie.

Das Grundstück punktet mit einem großen, gepflegten Garten, der viel Raum für Freizeit, Gartenarbeit oder Erweiterungen bietet. Zwei Garagen sowie zusätzliche Nebengebäude schaffen großzügige Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten, perfekt für Hobby, Lager oder Werkstatt.

**Besonderheiten:**

- Zwei vollständig getrennte Wohneinheiten
- Massivbau, solide Bauweise mit guter Substanz
- Großes Gartengrundstück
- Zwei Garagen und Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sehr gute Infrastruktur durch zentrale Lage in Grafendorf
- Attraktive Wohngegend in der schönen Oststeiermark

**Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt.

Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.

Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

#### **Ausstattung**

- 2 Küchen
- Einzelofen
- Zentrale Ölheizung
- 2 Badezimmer
- 2 WC

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Herbert Bauer unter 0664 - 17 87 895.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



