

**Ihr neues Zuhause in Grafenbach am St. Valentin – mit  
traumhafter Aussicht!**



**Objektnummer: 1833/53**

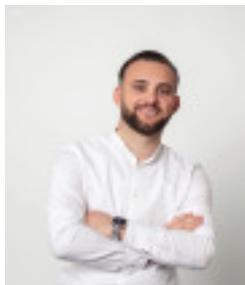
**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen  
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2632 St. Valentin-Landschach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	1.104,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<span style="background-color: #c0e0c0; padding: 2px;">C</span> 57,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<span style="background-color: #c0e0c0; padding: 2px;">B</span> 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	255.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hakan Neziri

The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarzau am Steinfeld

T +436602759194



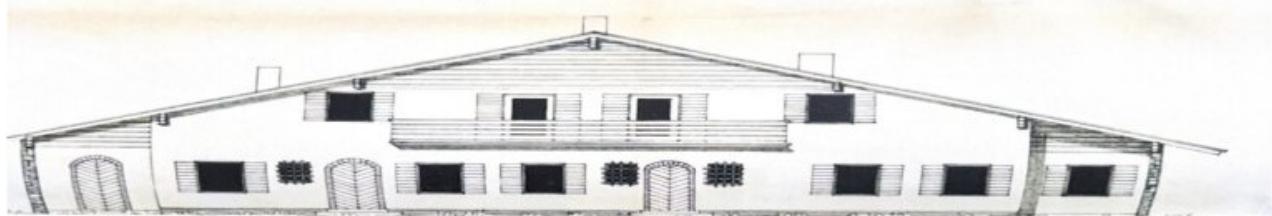




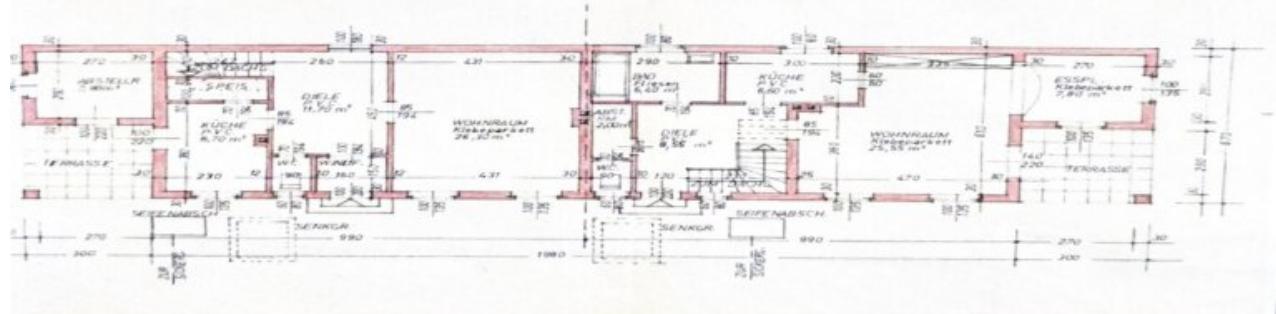
PLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES  
BAUWERBER: KARL UND WALPURGA OPRAVA, WOHNHAFT IN  
1190 WIEN, KAMMERERGASSE 31, UND ING. RUDOLF UND MARGARETE  
GRÜN, WOHNHAFT IN 1110 WIEN, SIMMERINGER HAUPTSTRASSE 28/123  
MSTB: 1:100

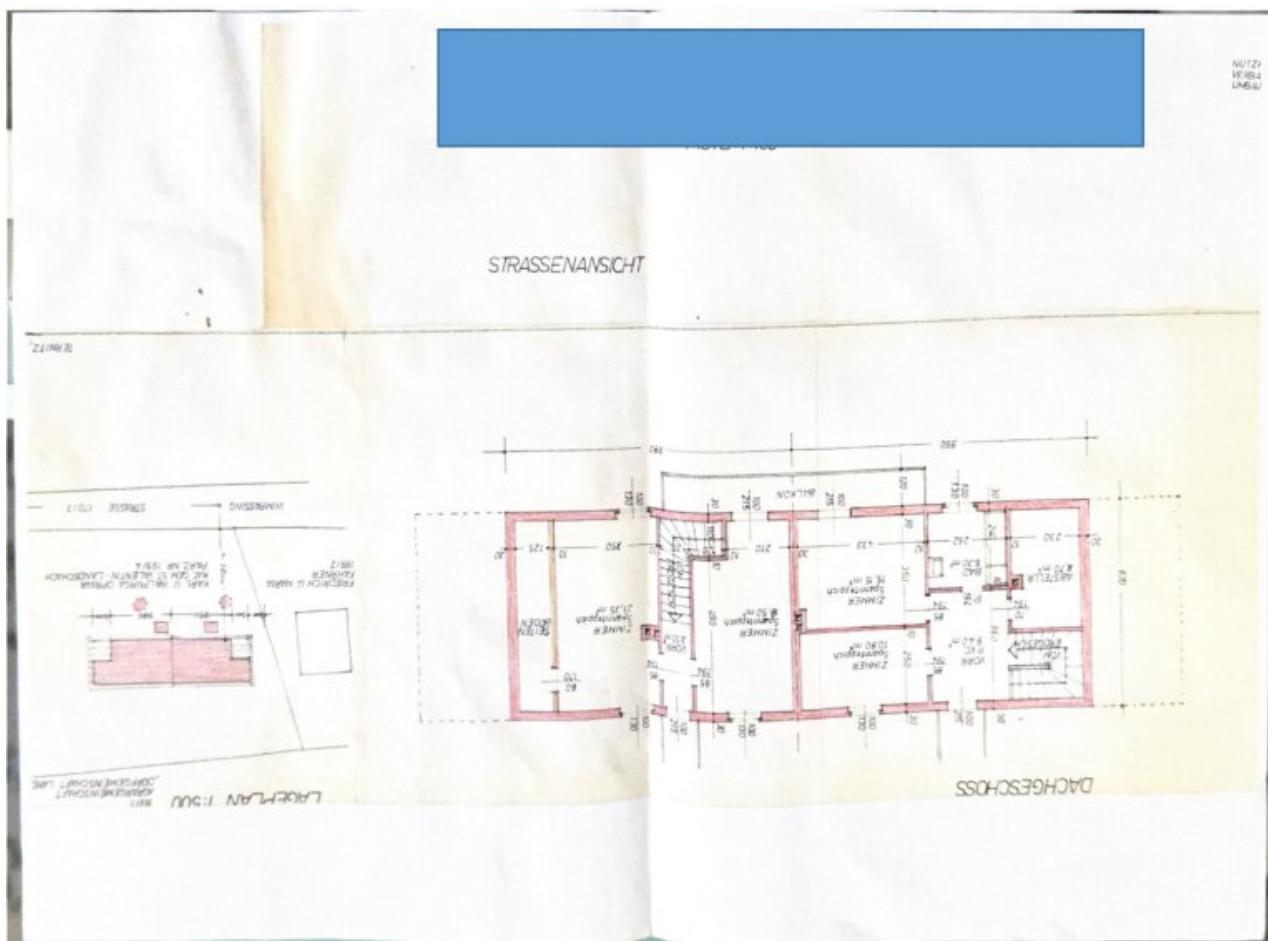
1:100  
1:100  
1:100

STRASSENANSICHT



ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem charmanten Eigenheim mit einer Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup>, das durch seine gemütliche Atmosphäre und die ruhige Lage besticht. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.293 m<sup>2</sup> genießen Sie hier viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Vorräum, eine funktionale Küche, ein gepflegtes Badezimmer sowie ein helles Wohnzimmer mit Blick ins Grüne – ideal für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die durch ihre helle Gestaltung und den wunderschönen Ausblick bestechen.

Eine Garage bietet zusätzlichen Komfort und Schutz für Ihr Fahrzeug. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Highlights auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 1.293 m<sup>2</sup>
- Garage vorhanden
- Ruhige Lage in Grafenbach am St. Valentin
- Herrliche Aussicht

- Helles Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss

Diese Immobilie vereint Ruhe, Natur und Wohnkomfort – perfekt für alle, die das Landleben mit guter Anbindung genießen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap