

**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>	<b>C</b> 57,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 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**

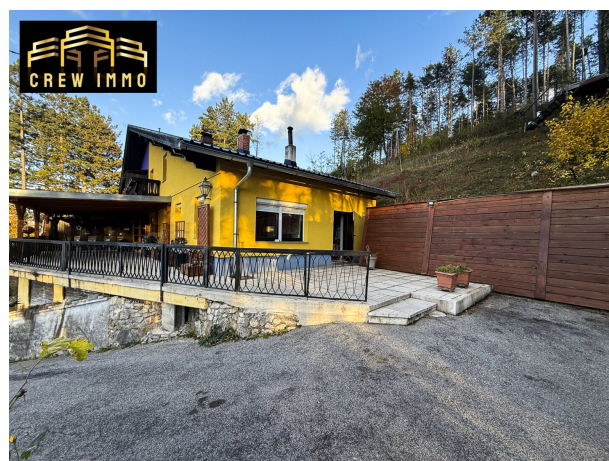
The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.  
Mariensiedlung 1 / 7 / 3  
2625 Schwarza am Steinfeld

T +436602759194













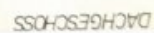


**Keywords:** child sexual abuse; disclosure; legal system; mental health

A detailed architectural drawing of a two-story building with a gabled roof. The drawing shows the front elevation with various windows and doors. The ground floor features a central arched doorway, flanked by windows with shutters. The upper floor has a balcony with a railing and several windows. The roof is gabled with a central chimney. The drawing is a black and white line drawing with some shading.

This architectural floor plan shows a long, narrow residential building with a central corridor. The plan includes various rooms such as bedrooms (SLEEPING), a bathroom (BATH), a kitchen (KITCHEN), and a living area (LIVING). There are also several terraces (TERRACE) and a central staircase. The drawing is detailed with dimensions and room labels.

## Zhang et al.



LAUREN 1:30  
KATIE 1:30  
JANET 1:30  
JANET 1:30  
JANET 1:30

## 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 Vorraum, 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