

***** Kindberg: Einfamilienhaus in sonniger Grünruhelage mit viel Potenzial für Familie oder Gartenliebhaber *****



Objektnummer: 7987/3369

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8650 Kindberg
Baujahr:	1965
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	544,00 m ²
Keller:	65,50 m ²
Heizwärmebedarf:	F 200,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,50
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Natascha Strohmeier (Dannsa Real Estate Int. – Immobilien)

Hier zuhause e.U.

Mariengasse 6

8020 Graz

H +43 664 88296070

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Natascha Strohmeier

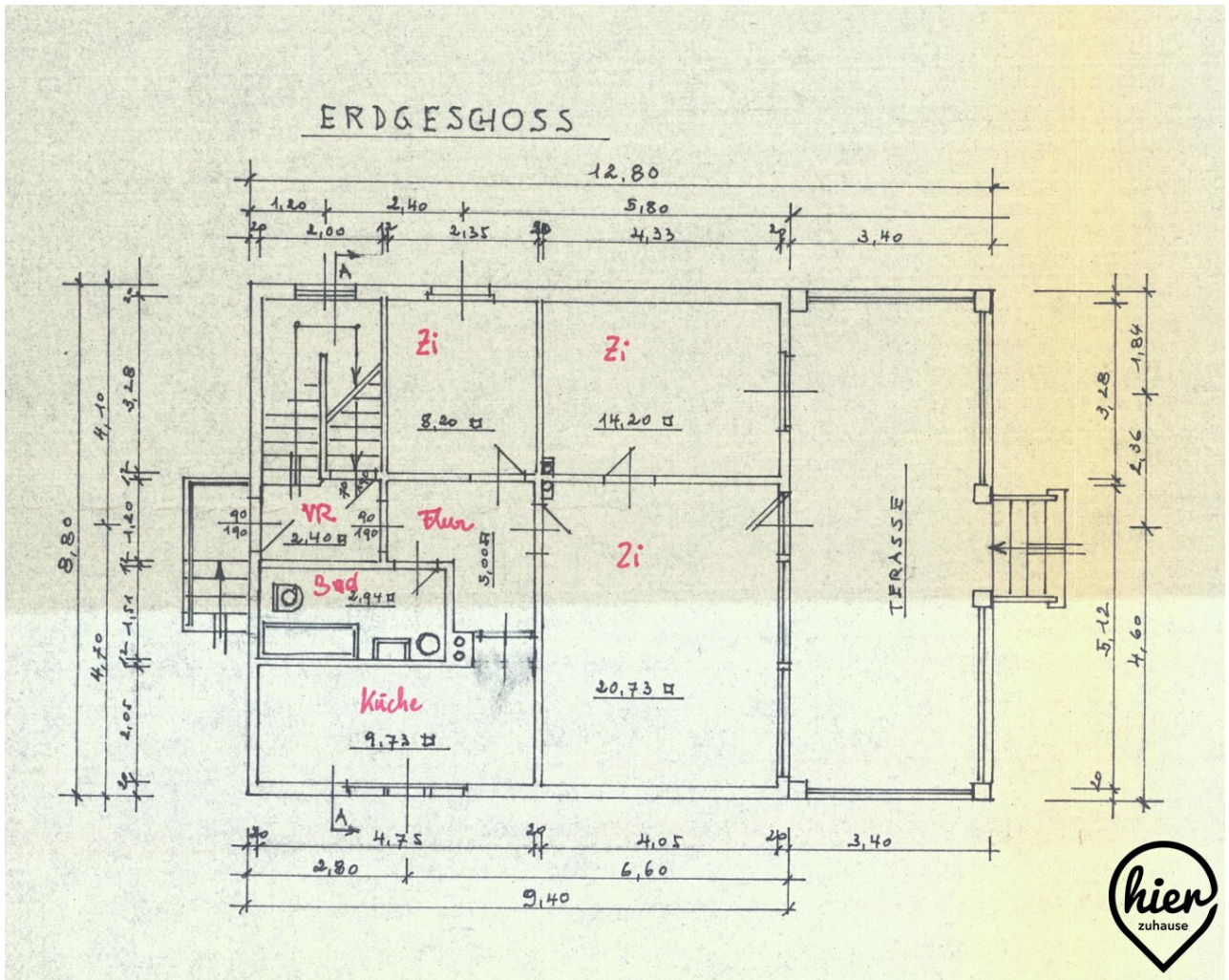
Konzessionierte Immobilientreuhänderin

Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com



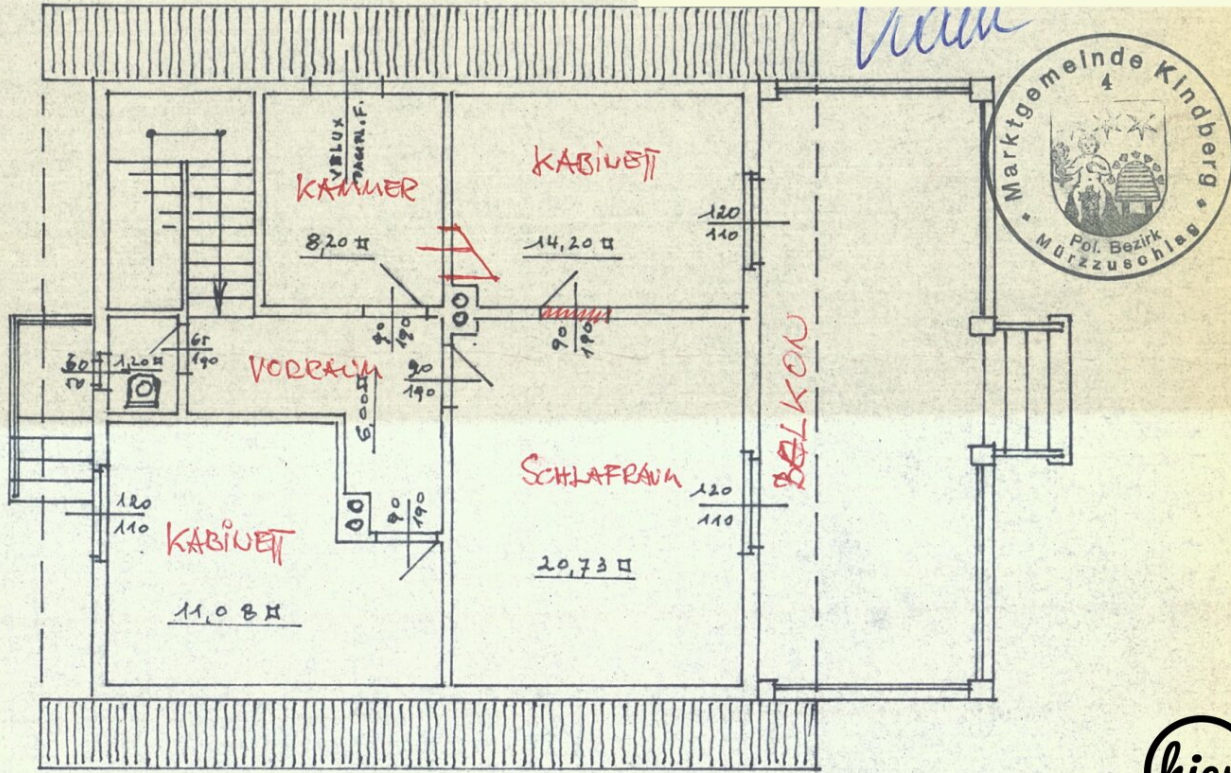


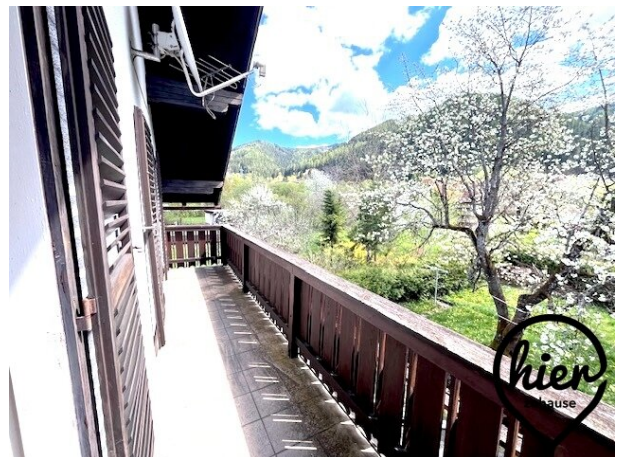


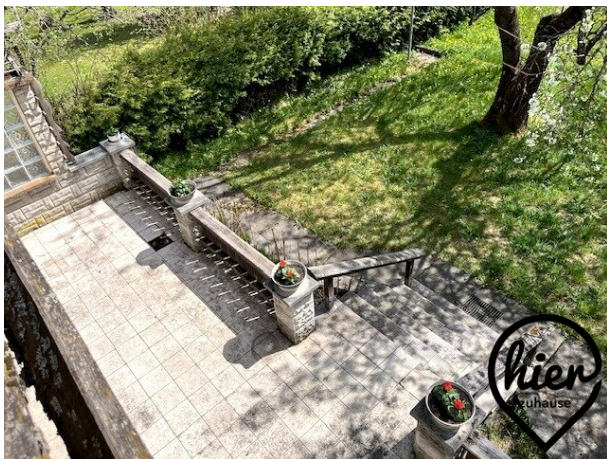


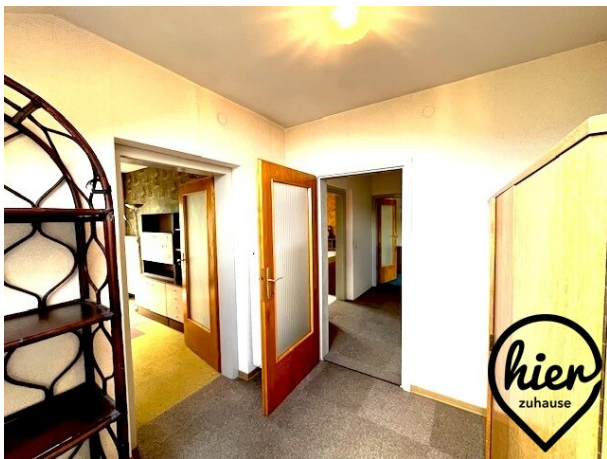


DACHGESCHOSS

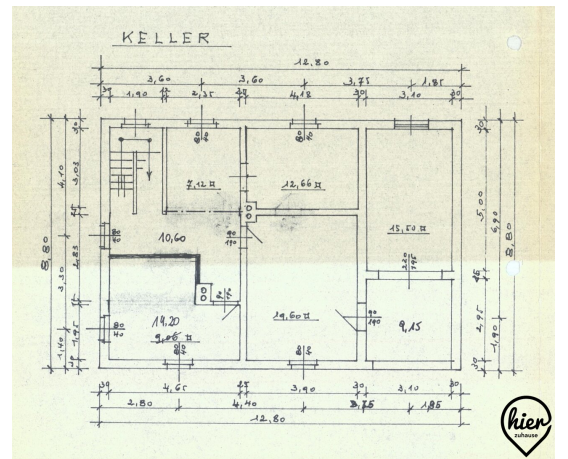
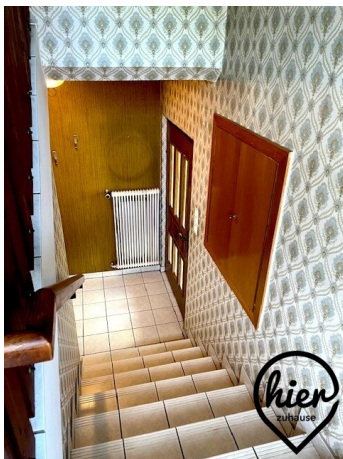


















Dannsa

Dannsa Real Estate International - Immobilien

Natascha Strohmeier

Konzessionierte Immobilienreuhänderin

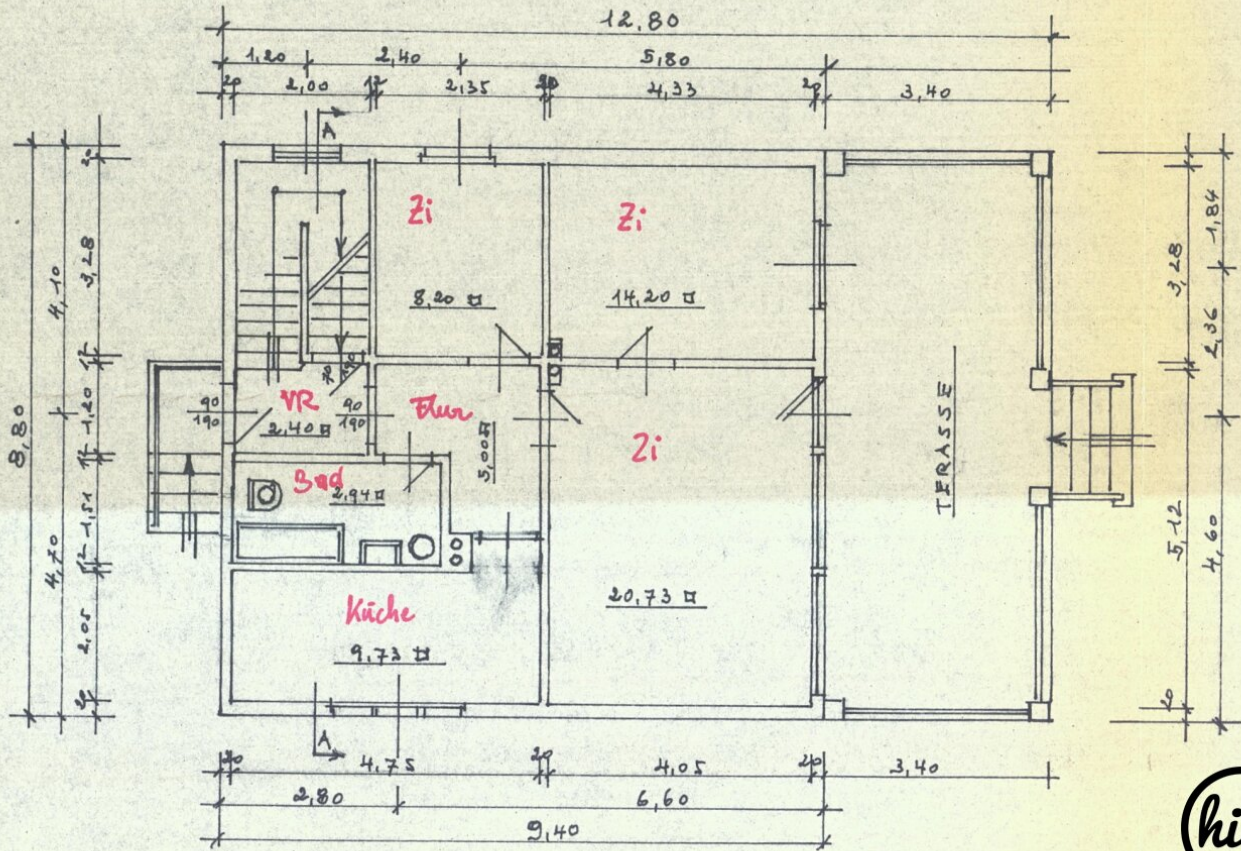
Mariengasse 6, A-8020 Graz (Austria)

+43 664 88296070

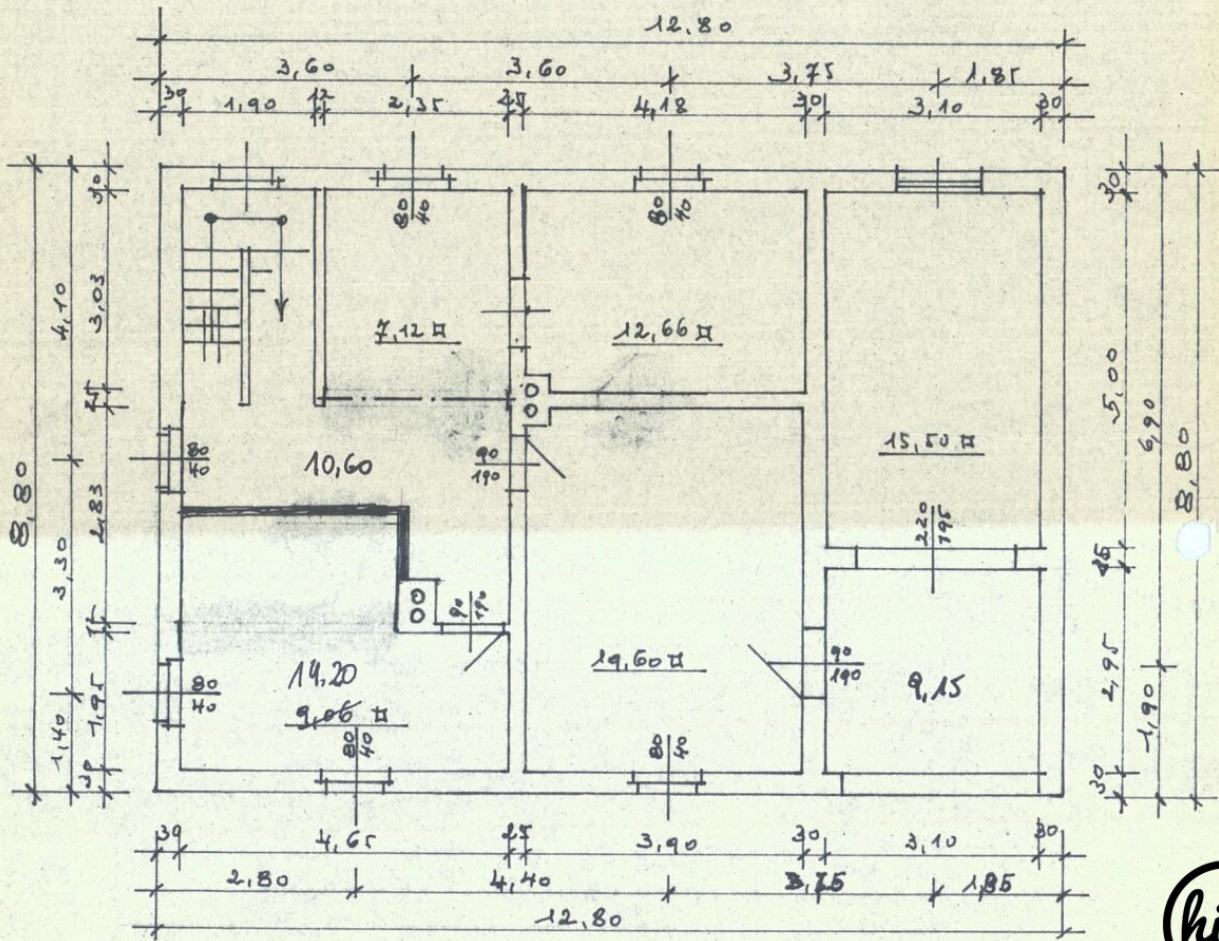
natascha.strohmeier@dannsa-real-estate.com

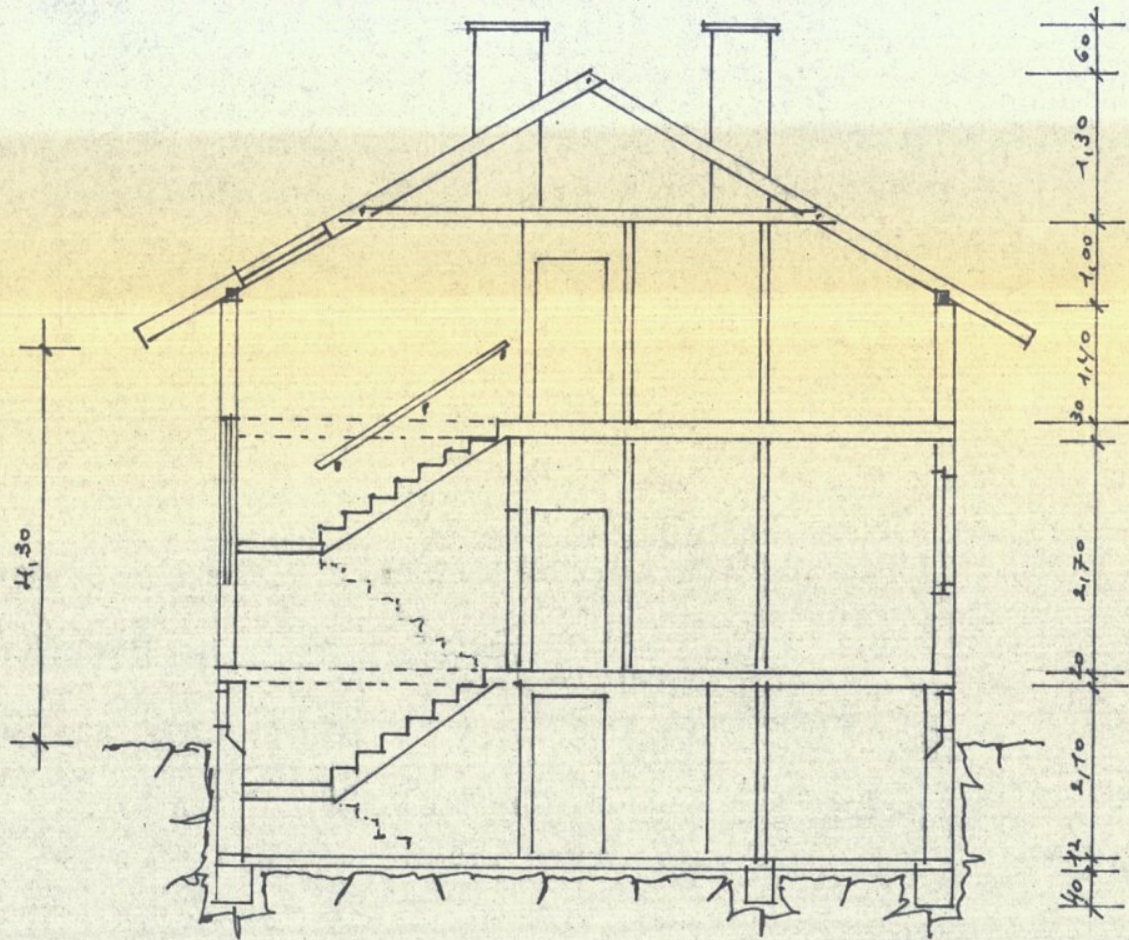


ERDGESCHOSS



KELLER





SCHNITT A - A



Objektbeschreibung

In einer ruhigen **Sackgasse**, umgeben von einer **freundlichen Nachbarschaft**, wartet dieses charmante Einfamilienhaus aus den 1960er-Jahren auf Menschen mit Herz und Vision, die es in ein echtes Traumzu Hause verwandeln möchten.

Das **sonnige, flache Grundstück** mit insgesamt 657 m² – davon ca. 545 m² grüner Garten **mit altem Obstbaumbestand** – lädt Gartenliebhaber und besonders Familien mit Kindern ein, ihre persönliche, ganz individuelle Wohlfühloase zu gestalten. – Egal, ob Gemüsegarten, ein Aufstellpool oder ein Spieleparadies für Kinder – vieles, was das Herz begehrt, wäre hier möglich, zu realisieren.

Das teilmöblierte Einfamilienhaus bietet **ca. 120 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen. Zudem ist es **voll unterkellert (ca. 80 m² inkl. Garage)**, was u.a. viel Platz für Lagerung und Hobbys bedeutet.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum (ca. 2,4 m²)
- Flur (ca. 5,0 m²)
- Badezimmer mit Wanne, WC und Fenster (ca. 3,0 m²)
- Separate Küche inkl. Küchenzeile (ca. 9,7 m²)
- Esszimmer (ca. 8,2 m²)
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 36,0 m² – könnte in 2 Räume geteilt werden) mit Zugang zur **ca. 30 m² großen Süd-TERRASSE** (gefließt) **mit direktem Abgang in den idyllischen Garten**

- Stiegenhaus (gefliest)

Obergeschoss:

- Vorraum (ca. 6,0 m²)
- WC mit Waschbecken und Fenster (ca. 1,2 m²)
- Zimmer 1 (ca. 11,1 m²)
- Zimmer 2 (ca. 8,2 m²) mit Zugang zu Zimmer 3 – optimal geeignet als Spiel- oder Ankleidezimmer
- Zimmer 3 (ca. 14,2 m²) mit Zugang zum **über 8 m² großen Süd-BALKON (gefliest) mit fantastischem Fernblick**
- Zimmer 4 (ca. 20,7 m²) mit Zugang zum **über 8 m² großen Süd-BALKON (gefliest) mit fantastischem Fernblick**
- Spitzboden
- Stiegenhaus (gefliest)

Kellergeschoss (auch von außen begehbar):

- Mehrere Kellerräume samt Flur (insgesamt ca. 65,5 m²)
- praktische Garage (ca. 15,5 m²) mit überdachten Vorbereich (ca. 9 m²), von dem aus man direkt in den Keller gelangt
- Stiegenhaus

Das Gebäude wird mittels **Ferngas** beheizt (es gibt jedoch auch noch eine **weitere Möglichkeit, mit festen Brennstoffen** zu heizen).

Ev. könnte das Haus **künftig** an die örtliche **Fernwärme (Bioenergie)** angeschlossen werden, sollten sich auch andere Nachbarn dazu entschließen.

Das Grundstück ist mit einem wunderschönen **Holzzaun** eingefriedet, der perfekt zum Balkon- und Terrassengeländer und auch zum liebevoll gestalteten Zugangsbereich passt und auch mit den vielen Holzelementen am Haus wunderbar harmoniert. – Selbstverständlich befindet sich im Garten bei der Terrasse eine praktischer Wasseranschluss.

Neben der **Garage** gibt es auch **im Freien** noch eine **zusätzliche Parkmöglichkeit** unweit des (überdachten) Hauseingangs, der über eine schöne, geflieste Treppe von 2 Seiten zu erreichen ist.

Die Immobilie hat **viel Potenzial** und bietet die Chance, ein individuelles, gemütliches Zuhause zu schaffen.

Highlights auf einen Blick:

- Sonniges, ebenes Grundstück mit altem Obstbaumbestand (Widmung: WA 0,2–1,0)
- Ruhige Lage in familienfreundlicher Umgebung
- Ca. 30 m² große Süd-Terrasse zum Verweilen und Genießen mit direktem Gartenzugang
- Fantastischer Ausblick vom Süd-Balkon im OG in die wunderschöne Umgebung
- Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Top-Infrastruktur (öffentliches Verkehrsnetz, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderärten,

Schulen, Gesundheitsversorgung...)

- Perfekt für Ruhesuchende und Familie mit Kindern

Der Kaufpreis beträgt EUR 239.000,-

Nächste Besichtigungsmöglichkeit: Freitag, 24. April 2026 zwischen 10.00 und 16.00 Uhr

Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, bitte um Anmeldung per Mail oder Telefon (inklusive Angabe Ihres Namens, Ihrer

Adresse, Telefonnummer und Mailadresse). Zudem muss ich Ihnen vorab ein E-Mail mit div. Infos/Unterlagen (Nebenkostenübersicht,

Maklervertrag inkl. Widerrufsformular...) übermitteln, die ich Ihnen seit den neuen Verbraucherschutzrichtlinien (gültig seit 13.06.2014) bzw. der

DSGVO (gültig seit 25.05.2018) bereits VOR einem persönlichen Termin schicken muss!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen/Unterlagen, die u.a. vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap