

**viel Raum für die Familie - Zuhause in angenehmer  
Wohnlage**



Ansicht

**Objektnummer: 1669/2289**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 7572 Deutsch Kaltenbrunn     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 135,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 260,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 72,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 170,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,44                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 222.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

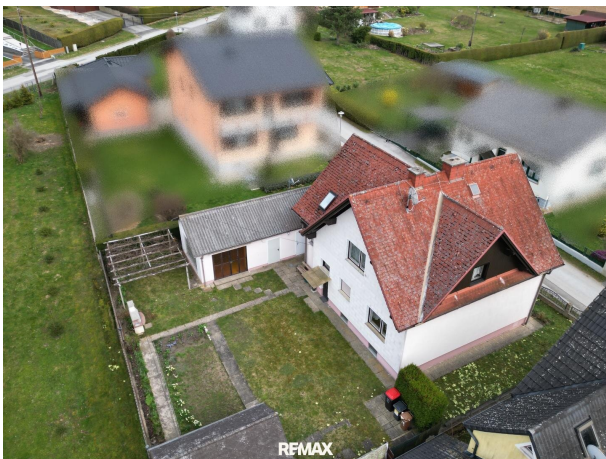
## Ihr Ansprechpartner



**Karin Egger**

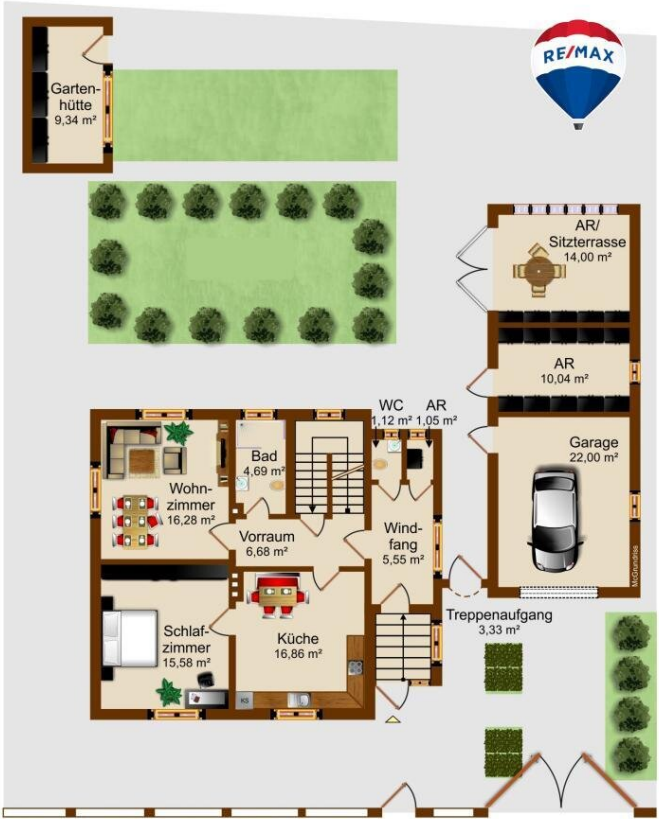
Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Hotterweg 1





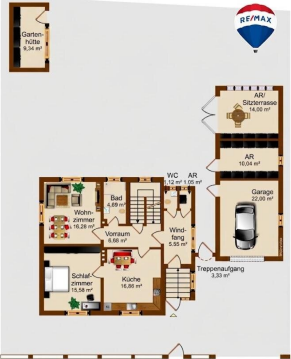


Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> Wfl + ca. 55m<sup>2</sup> Nebengebäude



REMAX

Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> Wfl + ca. 55m<sup>2</sup> Nebengebäude



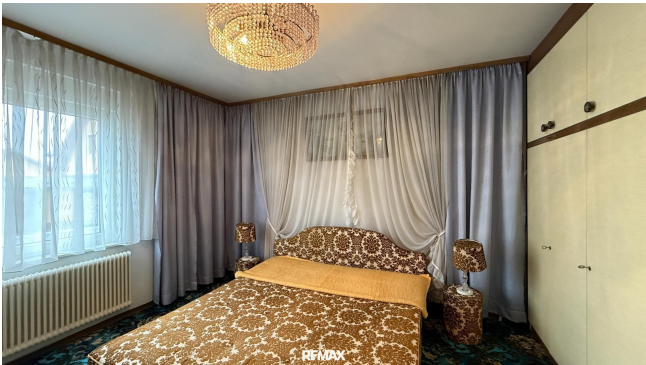
REMAX









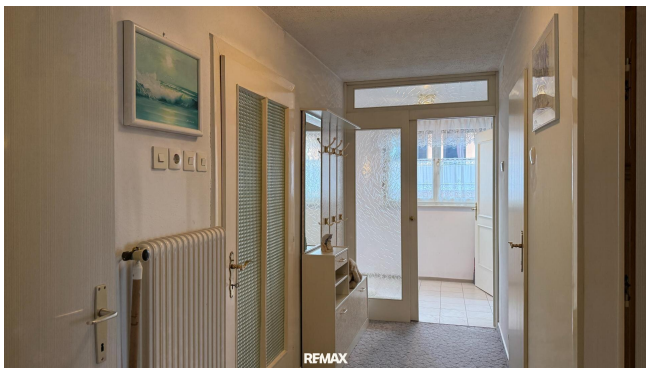




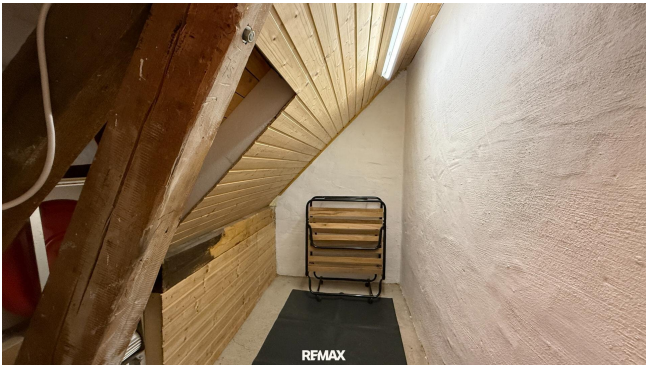


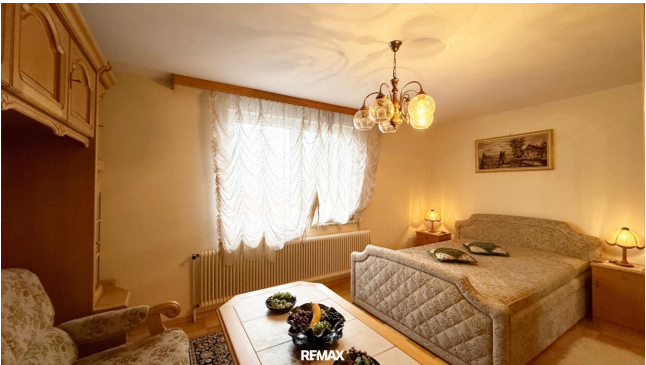
Grundriss Dachgeschoss ca. 62m<sup>2</sup> Wfl.







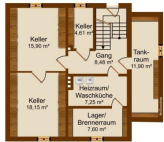




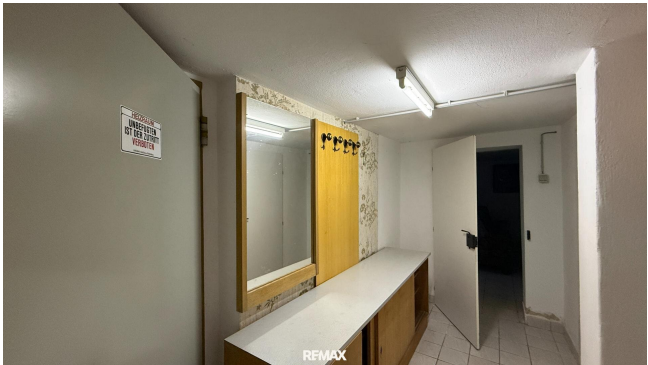




Grundriss Kellergeschoss ca. 73m<sup>2</sup>

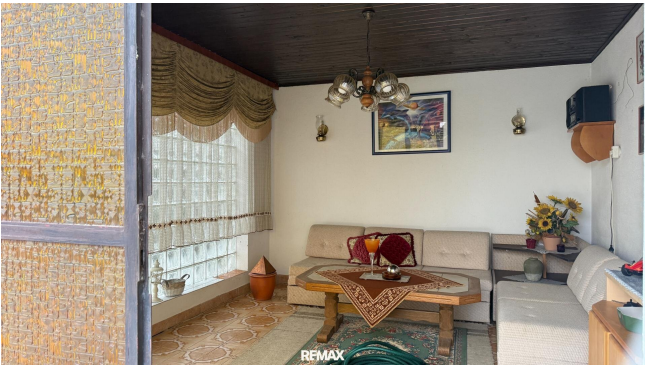


REMAX

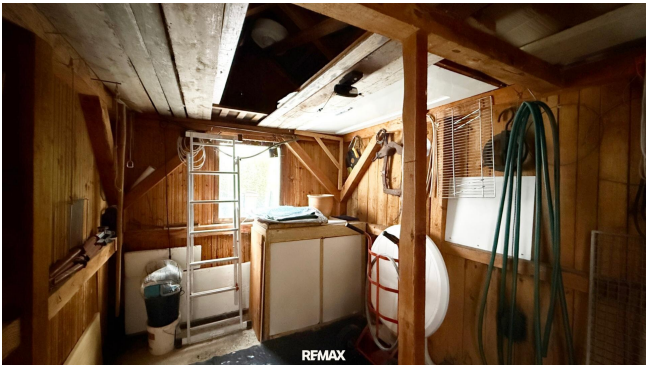




















## Objektbeschreibung

### **Perfekte Symbiose aus Ruhe & Anbindung: Ihr Familiennest nahe Fürstenfeld**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in solider Ziegelmassivbauweise (Baujahr 1961) bietet die seltene Kombination aus idyllischem Wohnen in einer ruhigen Siedlung und einer hervorragenden Infrastruktur. Dank der Nähe zur neuen S7 ist eine schnelle und komfortable Anbindung an das Autobahnnetz gegeben, wodurch die Landeshauptstadt Graz in kurzer Zeit bequem erreichbar ist – ideal für Pendler, die nach Feierabend die Ruhe im eigenen Garten genießen möchten.

### **Die Eckpunkte auf einem Blick**

Wohnfläche: ca. 135 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen

Grundstück: 497 m<sup>2</sup>, blickgeschützt und vollständig eingezäunt

Highlight: Stilvoller Schmiedeeisen-Gartenzaun an der Straßenseite

Lage: Ruhige, sichere Wohnsiedlung mit Top-Verkehrsanbindung

### **Durchdachte Raumaufteilung**

Erdgeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup>):

Vorraum & separates WC

Wohnküche als kommunikativer Mittelpunkt

Wohnzimmer

1 Schlafzimmer (flexibel nutzbar als Home-Office oder Gästezimmer)

Badezimmer und praktischer Abstellraum

**Obergeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup>):**



3 helle Schlafzimmer für die ganze Familie

Zweites Badezimmer (mit Dusche und Badewanne)

WC mit zusätzlichem Stauraum

**Potenzial: Alle Anschlüsse für eine zweite Küche sind vorbereitet – perfekt für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder zur Einmietung.**

### **Keller, Garten & Nebengebäude**

Das Haus ist voll unterkellert (ca. 72 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und bietet neben Technik- und Lagerräumen einen direkten Ausgang in den Garten. Ein besonderes Extra ist das Nebengebäude: Die ehemalige Garage wurde liebevoll in einen Mehrzweckraum mit Wohnraumcharakter verwandelt – ein idealer Ort für Hobbys, Fitness oder als privates Garten-Atelier.

### **Lage & Erreichbarkeit**

Die Lage besticht durch ihre Vielseitigkeit: Während Sie zu Hause absolute Ruhe genießen, profitieren Sie von der unmittelbaren Nähe zur S7. Dies garantiert Ihnen eine stressfreie Fahrt Richtung Graz oder Ungarn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung schnell erreichbar.

Fazit: Ein ehrliches, großzügiges Zuhause mit viel Entwicklungspotenzial und einer Lage, die Zeit spart und Lebensqualität schenkt.

"Schauen Sie sich das an" - ein Zitat eines berühmten Österreichers!

-> [Hier geht es zum Video](#)

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen, zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Angebot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt

wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

**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://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <2.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m



Bahnhof <3.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap