

## Außergewöhnliches, gemütliches Landhaus mit vielen Details Thal bei Graz



<b><u>Baujahr:</u></b>	1983 / Zubau 2015	<b><u>Keller:</u></b>	ca. 117 m <sup>2</sup> (7 Räume)
<b><u>Wohnfläche:</u></b>	ca. 204 m <sup>2</sup> Wfl.	<b><u>Heizung:</u></b>	Öl-Zentral, Kachelofen
<b><u>Grundfläche:</u></b>	ca. 871 m <sup>2</sup> Gfl.	<b><u>Terrasse:</u></b>	mit Blick ins Grüne u. Balkon
<b><u>Zimmer:</u></b>	<b><u>EG:</u></b> WZ-EZ, Küche, AR, Speis, SZ, VR, WC Bad mit Schrankraum	<b><u>EA:</u></b>	HWB 56,7 kWh/m <sup>2</sup> a
	<b><u>OG:</u></b> Galerie, 2 SZ, SR, Bad, WC, VR	<b><u>Garage:</u></b>	Doppelgarage u. 2 Carports

**Kaufpreis:** **VB € 780.000,--** **BK: ca. € 570,--/monatl. inkl. Heizung**

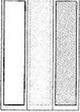
**Honorar:** 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlich geltenden Mehrwertsteuer

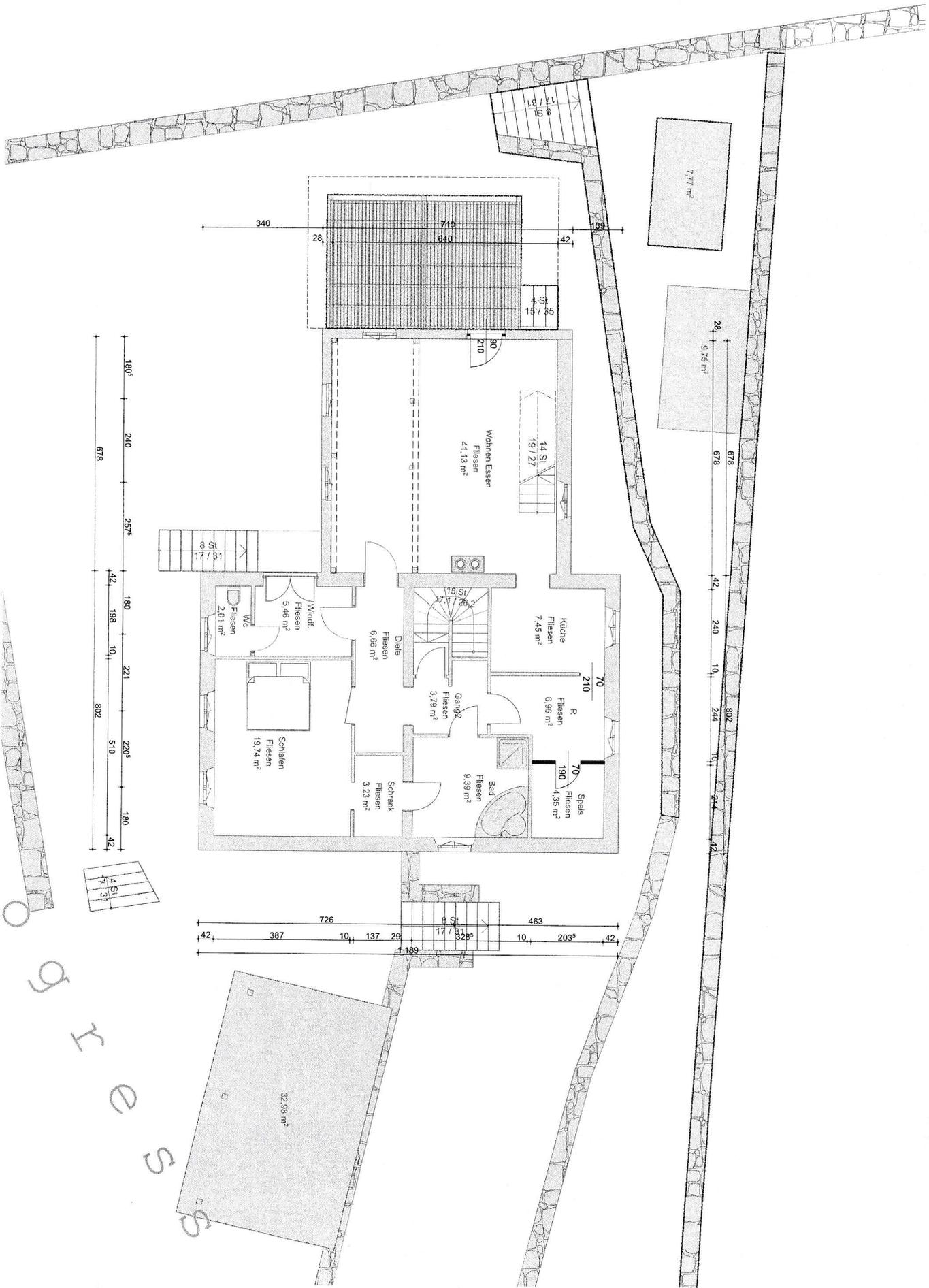
**Allgemeines:** Dieses besondere Anwesen im Landhausstil, gelegen in absoluter Ruhelage am Waldrand und in einer Sackgasse, besticht durch viele Annehmlichkeiten wie einem uralten Weinkeller, großem Kaminofen mit traditionellen Kacheln, Wienerfenster aus Holz, tlw. Fachwerkbau, Hobbystüberl, doppelte Dachdämmung, klimatisiert durch hochwertige Bauweise, historische Eingangstür, liebevolle Einrichtungsaccessoires, Tramdecken im Wohn-Essbereich, uvm. Der geräumige Vollkeller mit insgesamt 7 Räumen und Doppelgarage ist komplett verflies, äußerst hell, trocken und von außen und innen begehbar. Das Grundstück mit schöner Gartengestaltung und Brunnen mit 17 m Tiefe ist umgeben von einer aufwendig errichteten Steinmauer. Eine öffentliche Busanbindung nach Graz-Hauptplatz (20 Minuten) befindet sich in unmittelbarer Nähe bzw. ist eine Nahversorgung in Thal gewährleistet.

Alle Angaben ohne Gewähr, vorbehaltlich Satz- und Druckfehler.

**Nähere Infos:** Alexandra Gruber-Krinner

Tel. 0660/27 55 002 oder 03124/53828

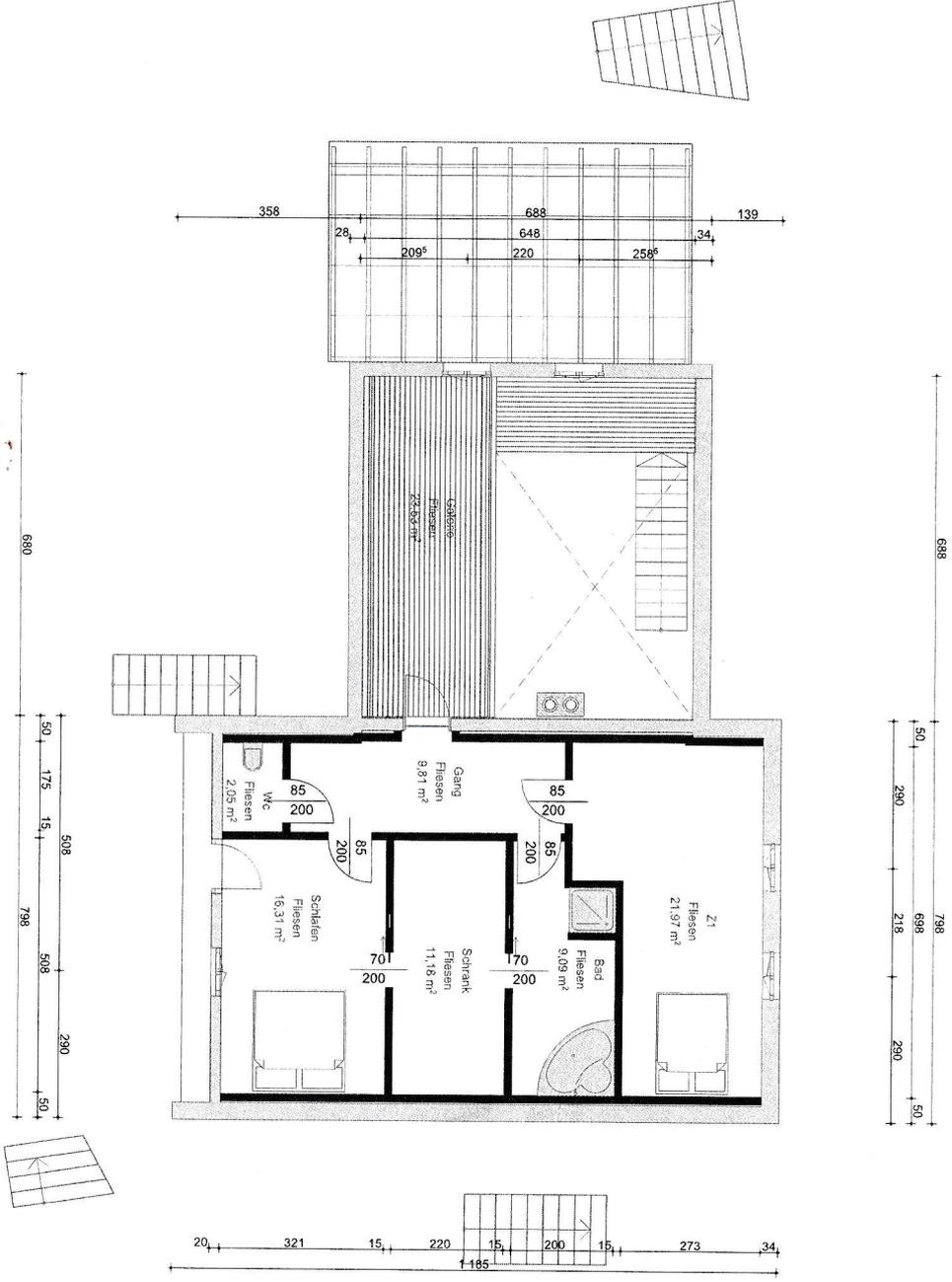
Neu	
Abbruch	
Bestand	



P I O S S  
 M 1:100  
 Grundriss Eg

Plandatum: 20-10-19

Neu	
Abbruch	
Bestand	



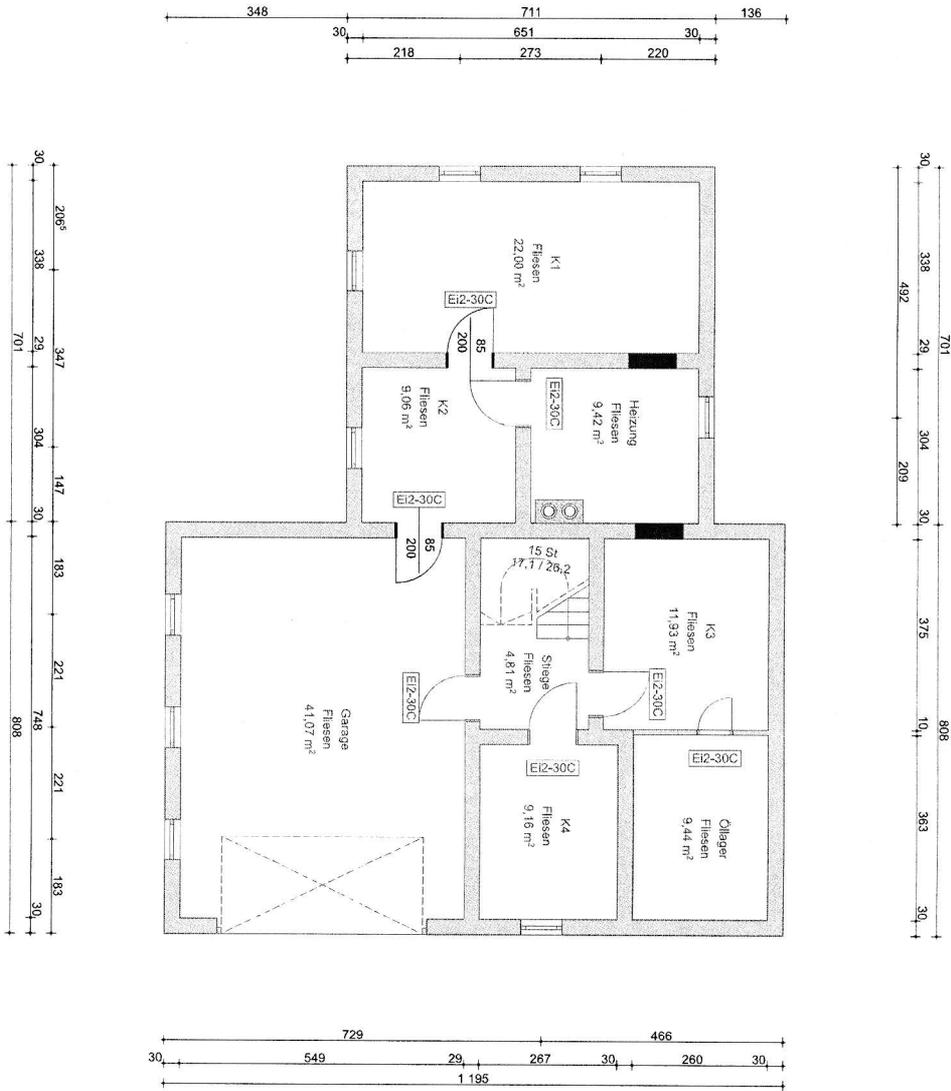
P  
 I  
 O  
 S  
 I  
 E  
 S  
 S

M 1:100  
 Grundriss Og

Raumliste	Raumname	Fläche
Dg. Wohnen		
Bad	Bad	9,09
Galerie	Galerie	23,53
Gang	Gang	9,81
Schalen	Schalen	16,31
Schrank	Schrank	11,18
Wc	Wc	2,05
Z1	Z1	21,97
	<b>Eg. Wohnen</b>	<b>93,94 m²</b>
	Bad	9,39
	Diele	6,66
	Gang2	3,79
	Küche	7,45
	R	6,96
	Schalen	19,74
	Schrank	3,23
	Speis	4,35
	Wc	2,01
	Wlndf.	5,46
	Wohnen Essen	41,13
		<b>110,17 m²</b>
	<b>Kg. Nebenräume</b>	
	Garage	41,07
	Heizung	9,42
	K1	22,00
	K2	9,06
	K3	11,93
	K4	9,16
	Öllager	9,44
	Stiege	4,81
		<b>116,89 m²</b>
		<b>321,00 m²</b>

Plandatum: 20-10-19

Neu	
Abbruch	
Bestand	



P I O S S  
 M 1:100  
 Grundriss Kg

