

Exposé

Einfamilienhaus in Rosental an der Kainach

Großzügiges Familienhaus (über 200 Quadratmeter) mit sonnigem Garten



Objekt-Nr. OM-432701

Einfamilienhaus

Verkauf: **439.000 €**

8582 Rosental an der Kainach
Steiermark
Österreich

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.018,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	203,00 m²	Stellplätze	5
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In sonniger Lage von Rosental an der Kainach liegt dieses gepflegte

Einfamilienhaus – ein idealer Rückzugsort für Familien. Große Fenster und ein offenes Wohnkonzept schaffen eine angenehme Atmosphäre mit viel Tageslicht. Der Garten grenzt direkt an eine Grünfläche und lädt zum

Verweilen oder Spielen im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Gemeindezentrum sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus verfügt über eine großzügige Wohnküche mit Essbereich, ein helles Wohnzimmer sowie mehrere weitere Räume, die flexibel genutzt werden können – etwa als Arbeitszimmer, Schlafzimmer oder Hobbyraum.

Zusätzlich stehen im Kellergeschoss und Dachgeschoss beheizte Nebenräume, eine Waschküche, ein Bad mit Dusche und WC, ein Bad mit Badewanne sowie Abstell- und Lagerräume zur Verfügung.

Bei Interesse schicken wir Ihnen gerne ein detaillierteres Exposé zu - wir freuen uns, von Ihnen zu hören!

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch einen hellen, offenen Wohnbereich, der Küche, Essplatz und Wohnzimmer geschickt miteinander verbindet. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Ein zentral gelegener Kachelofen versorgt den gesamten Wohnbereich mit angenehmer Wärme und schafft eine gemütliche Wohnstimmung.

Im Außenbereich stehen ein Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie ein weiterer, großzügiger Stellplatz zur Verfügung, der sich auch für Freizeitaktivitäten eignet.

Eine E-Ladestation im Carport ermöglicht das Laden eines E-Autos

Der gepflegte Garten mit kleinem Teich/Biotop rundet das Gesamtbild ab und bietet einen ruhigen Platz zum Entspannen.

Die Heizung läuft über Fernwärme, das Warmwasser wird über eine Wärmepumpe aufbereitet. Eine Photovoltaikanlage am Dach unterstützt das System und deckt laut Energieausweis rund 28 % des Strom- und Warmwasserbedarfs – das senkt die laufenden Energiekosten und sorgt für mehr Unabhängigkeit.

Im Kellergeschoss und im Erdgeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert – auch im Badezimmer. Die Zimmer im Obergeschoss sind mit einer Wandheizung ausgestattet.

Zusätzliche Wasser- und Starkstromanschlüsse bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Werkstatt, Hobbyraum oder Waschbereich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Dieses charmante Wohnhaus befindet sich in sonniger und angenehmer Wohnlage in Rosental an der Kainach in direkter Waldnähe. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, sonnige Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Gesundheit

- * Arzt/Ärztin: ca. 1,7 km
- * Apotheke: ca. 4 km
- * Krankenhaus: ca. 3,9 km

Nahversorgung

- * Bäckerei: ca. 1,8 km
- * Fleischerei: ca. 1,8 km
- * Penny: ca. 2 km
- * SPAR: ca. 3,1 km
- * Hofer: ca. 3,2 km
- * Billa Plus: ca. 3,7 km

Verkehrsanbindung

- * Bus: ca. 1,7 km
- * Bahnhof: ca. 3,1 km

Zusätzlich gibt es auch das Flux Taxi mit Haltestelle direkt vor dem Haus, und das Rosentaler City Taxi mit Haltestelle in Gehdistanz, welche die Anbindung zu Verkehrsknoten und Versorgungszentren ermöglichen.

Kinder & Schulen

- * Volksschule Rosental: ca. 2,2 km
- * Kindergarten: ca. 2,2 km
- * MS Köflach: ca. 5,1 km
- * BG/BRG Köflach: ca. 5,4 km

Freizeit & Umgebung

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und schneller Erreichbarkeit attraktiver Ausflugsziele:

- * Graz: ca. 37 km
- * Piber Lippizanerheimat: ca. 6,6 km
- * Therme NOVA: ca. 5,1 km
- * Freizeitanlage Rosental: ca. 3 km

Sonstige Infrastruktur

- * Bankomat: ca. 1,7 km
- * Bank: ca. 4,6 km
- * WEZ Einkaufszentrum: ca. 3,1 km
- * Clever Fit Fitnessstudio: ca. 1,9 km

Dieses Einfamilienhaus vereint sonniges Wohnen im Grünen mit ausgezeichnete Nahversorgung und guter Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Köflach, Piber, Voitsberg,

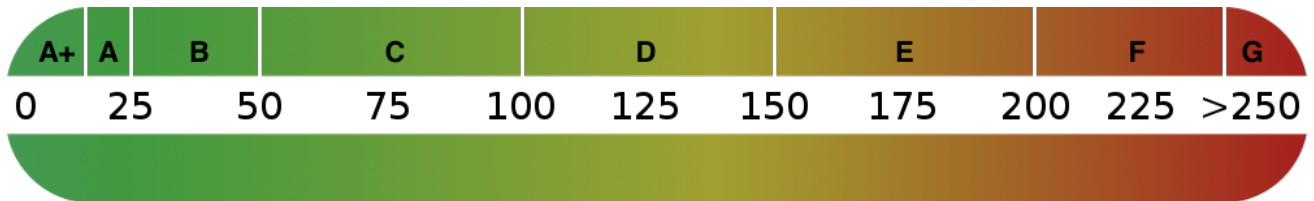
Bärnbach, Graz sowie zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Frontansicht mit Carport

Exposé - Galerie



Rückenansicht mit Garten



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich (Terrassenausgang)



Kachelofen Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich in Wohnküche



Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offene Küche



DG-Zimmer

Exposé - Galerie



DG-Zimmer mit Loggia



Loggia (Zugang v. 2 Zimmern)

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Terrasse und Garten



Terrasse und Garten

Exposé - Anhänge

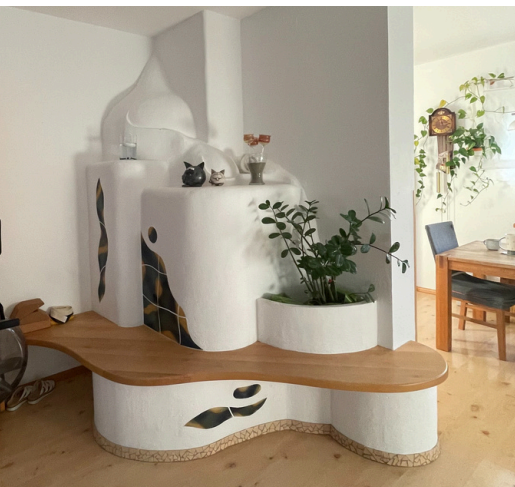
1. Flyer_Hausverkauf_Rosental

PRIVATVERKAUF

Haus in Rosental an der Kainach

Gesamtfläche 203 m²

KAUFPREIS
€439,000



ÜBER DAS OBJEKT

In sonniger Lage liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus – ein idealer Rückzugsort für Familien. Große Fenster und ein offenes Wohnkonzept sorgen für helle Räume.

ECKDATEN

- 7 Zimmer
- 2 Bäder (inkl. WC)
- 1 Gäste-WC
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Dachboden

AUSSENBEREICH

- Garten mit kleinem Biotop
- Große Terrasse
- Loggia

SONDERAUSTATTUNG

- Carport mit E-Auto-Anschluss
- PV-Anlage
- Kachelofen
- Fußboden- und Wandheizung

KONTAKT

☎ 0650 39 26 393

Bitte keine Makler:innen!