

## Naturnahes Wohnen und Arbeiten in bester Lage von Kindberg

---



### Eckdaten

Nutzfläche: 694,38 m<sup>2</sup>

Grundstück: 729 m<sup>2</sup>

### Kosten

Preis: 455.000,00 €

Provision: 3 % + 20 USt

## Detailinformationen

---

Diese Immobilie bietet mit einer Gesamtnutzfläche von rund 694 m<sup>2</sup> sowohl für Eigennutzer im Geschäfts- und Privatbereich als auch für Anleger zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ob Familiensitz, gewerbliche Nutzung, eine Kombination aus beidem, Atelier mit Schauraum, Ärzte- oder Gesundheitszentrum, teilweise oder gänzliche Vermietung etc., der Kreativität der zukünftigen Eigentümer sind fast keine Grenzen gesetzt.

Die äußerst gepflegte Liegenschaft befindet sich in attraktiver Wohnlage von Kindberg. Das Wohnhaus wurde laufend instandgehalten und nach einer Modernisierung können Sie hier Ihren Wohn- bzw. Geschäftsraum realisieren. Die zentrale Lage und die vorbildliche Infrastruktur machen es darüber hinaus zu einem interessanten Anlageobjekt.

Das Erdgeschoß wird derzeit gewerblich als Atelier, Werkstatt, Lagerraum und Büro genutzt. Außerdem befinden sich hier auch die beiden Garagen. Ein WC und eine voll ausgestattete Küche komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoß. Eine Raumhöhe von drei Metern bietet zahlreiche Möglichkeiten einer zukünftigen Nutzung.

Über wenige Stufen gelangen Sie in das Obergeschoß mit einer rund 140 m<sup>2</sup> großen Wohnung, wo Sie drei Schlafzimmer, eine Küche mit angeschlossenem Essplatz, ein großer Wohnsalon mit offenem Kamin, zwei Badezimmer und ein WC erwarten. Auf der ca. 28 m<sup>2</sup> großen Terrasse können Sie herrlich Sonne tanken und den traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt genießen. Über den Master Bedroom gelangen Sie auch auf einen nach Südosten ausgerichteten Balkon.

Im Obergeschoß befindet sich auch ein rund 110 m<sup>2</sup> großer Wellnessbereich mit Hallenbad, Sauna, Infrarotkabine, Duschen, Ruheraum und Freiterrasse. Allerdings befindet sich dieser Bereich noch im Rohbauzustand und muss komplettiert werden.

Im vollständig ausgebauten Kellergeschoß befinden sich neben mehreren Nutzräumen drei Büros und ein Sanitärbereich mit Dusche und WC. Durch einen eigenen Eingang kann dieser Teilbereich auch separat genutzt bzw. ausgebaut werden.

Der liebevoll angelegte Garten bietet Ihnen ein ruhiges, grünes Refugium zum Entspannen und Genießen. Die vielfältige Bepflanzung des Gartens mit Büschen und Stauden wurde sehr abwechslungsreich gestaltet. Dennoch bleibt noch genügend Platz zum Spielen für Ihre Kinder bzw. um Ihr eigenes Gemüse anzubauen.

Ihr neues Zuhause lockt mit intakter Natur und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Naturliebhaber als auch für Sportbegeisterte. Genussvolle Naturmomente erleben Sie beim Genusswandern „Von Streuobstwirt zu Streuobstwirt“, bei den Themenwanderungen wie z.B.: „Herzwärts rund um Kindberg“, dem „Herzerlfresserweg“

oder „3-Täler Wanderweg“, der „Kopfallee“ entlang an Kunstobjekten oder den Kulturdenkmälern wie Georgiberg oder Kalvarienberg gibt es für Sie in der Region viele interessante Plätze zu entdecken. Ganz abgesehen vom historischen Altstadt kern von Kindberg mit seinem bekannten Zunftbaum, Cafés, Gasthäusern und zahlreichen Fachgeschäften, die zum Einkaufen und Verweilen einladen.

Kindberg liegt im Zentrum des Mürztalradweges „R5“ zwischen Mürzzuschlag und Bruck an der Mur, mit einer Streckenlänge von 48 km. Die Region ist auch Ausgangspunkt der „Joglland- Waldheimat Radl`Roas“, einer Radtrekkingtour über die Steirische Blumenstraße bis zur Oststeirischen Römerweinstraße. Die Rad`l-Wad`l-Touren sprechen sowohl passionierte Mountainbiker als auch Genuss-Radler an.

Familien finden in Kindberg eine ideale Lebensqualität: Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule oder BORG können im Ort besucht werden. Auch sonst gibt es viele Betreuungsangebote für Kinder.

Geschäfte und Einrichtungen der täglichen Nahversorgung wie Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Banken, Cafés, Gasthäuser, Friseur, Apotheke und Ärzte erreichen Sie in unmittelbarer Umgebung.

Sie werden die verkehrsgünstige Lage von Kindberg schätzen. Egal ob mit der Eisenbahn oder mit dem Auto erreichen Sie Graz und Wien bestens. So liegt Ihr neues Zuhause nicht einmal 5 Autominuten von der nächsten Autobahnanbindung entfernt. In ca. 45 Minuten sind Sie in Graz und in etwas mehr als einer Stunde in Wien.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich spreche gerne mit Ihnen über Ihre Ideen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.













