Architektenhaus mit Potential am Fuße des Schöckls

Objektnummer: 1325

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8044 Weinitzen
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	281,30 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	579.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

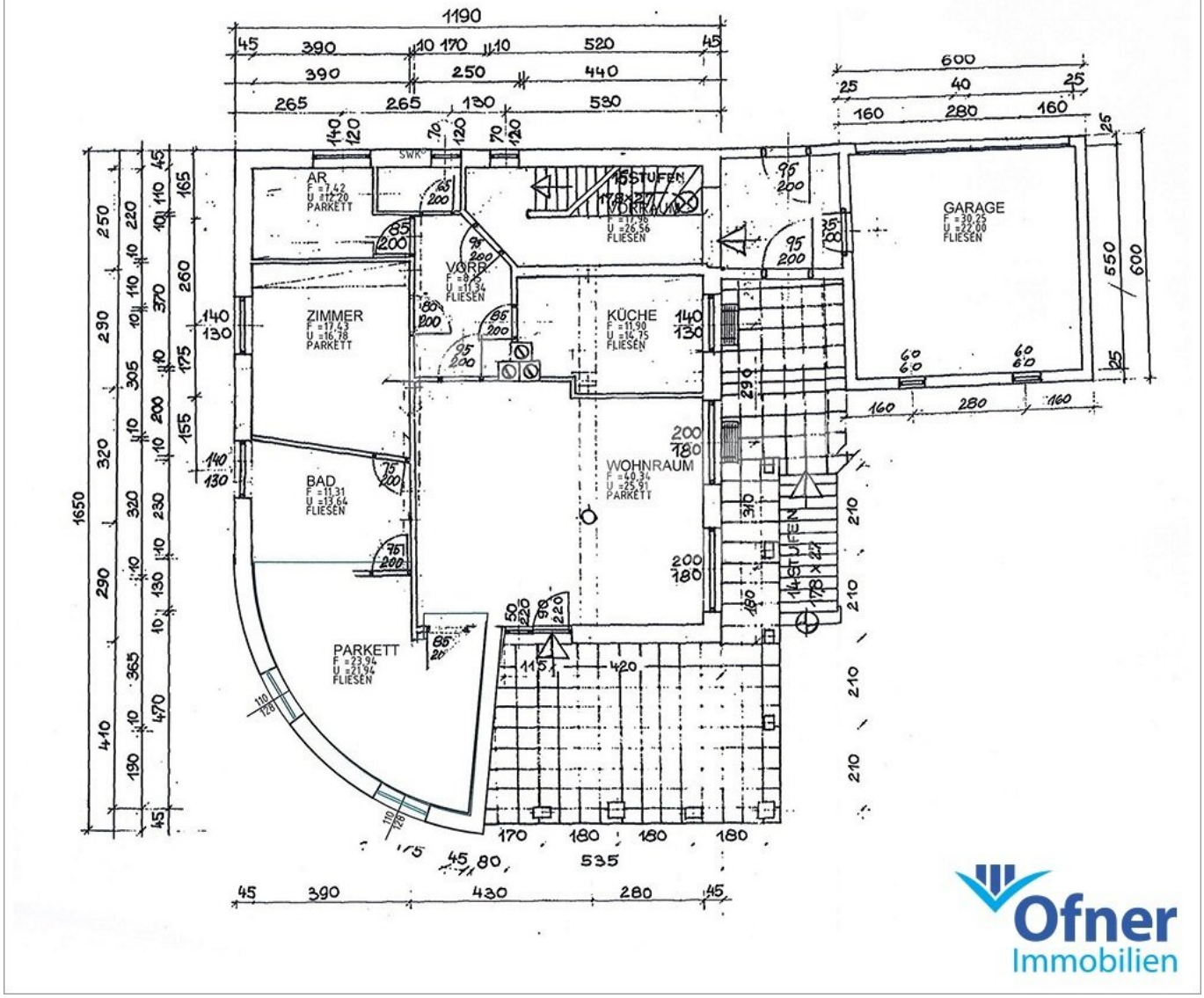
Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

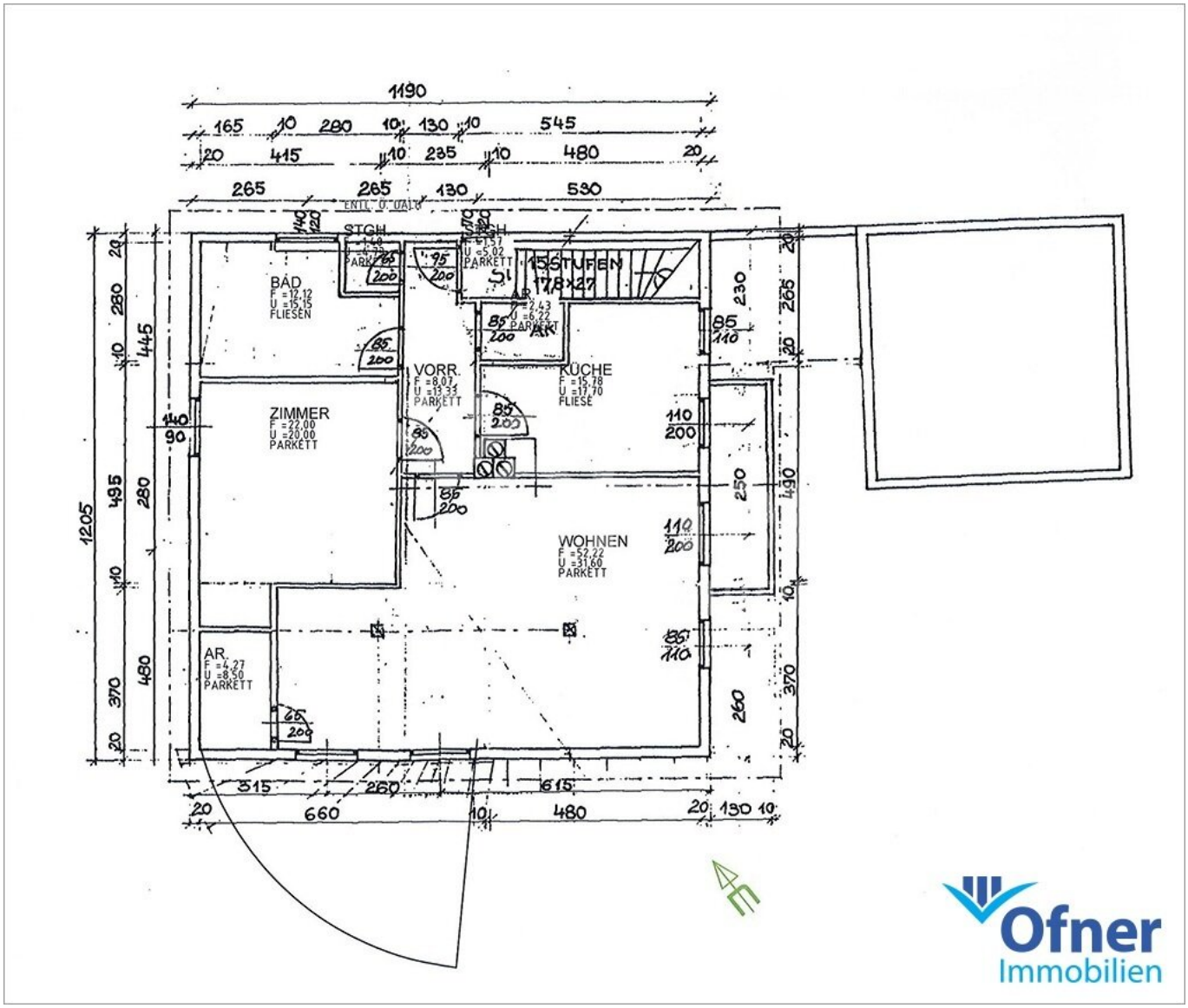
T +43 3142 22892
H +43 664 1883929

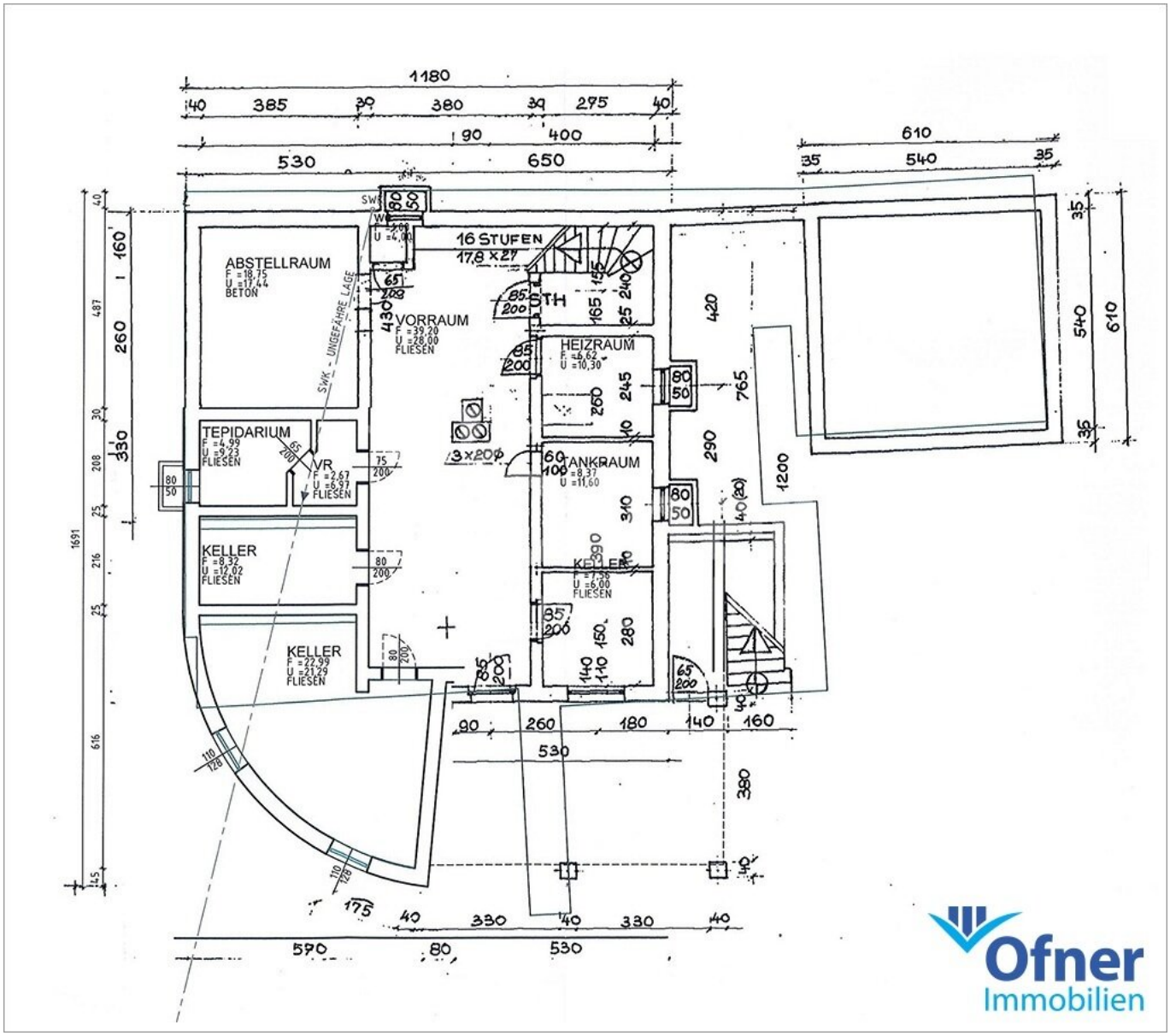
Ofner
Immobilien

Ofner
Immobilien

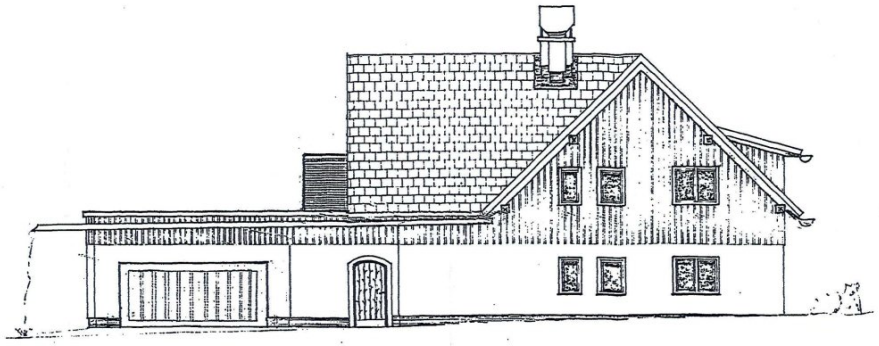


Ofner Immobilien

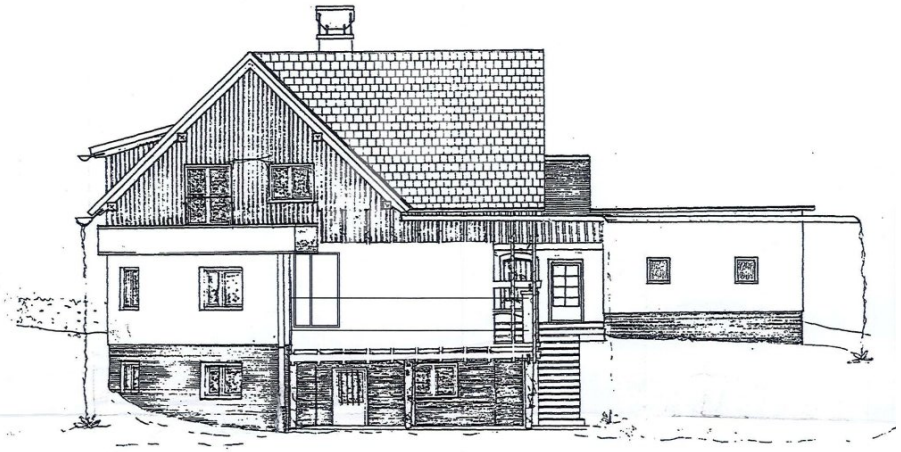

1190
165
10
280
10
130
10
545
20
415
10
235
10
480
20
265
265
130
530
ENTL. U. DACH
STGH.
BAD
F =12,12
U =15,15
FLIESEN
STGH.
F =1,57
U =5,02
PARKETT
15 STUFEN
17,8×27
AR
F =2,43
U =6,22
PARKETT
VORR.
F =8,07
U =13,33
PARKETT
KÜCHE
F =15,78
U =17,70
FLIESE
ZIMMER
F =22,00
U =20,00
PARKETT
WOHNEN
F =52,22
U =31,60
PARKETT
AR.
F =4,27
U =8,50
PARKETT
1205
495
280
480
370
445
315
260
615
660
480
130
AE
Ofner
Immobilien


ABSTELLRAUM
F =18,75
U =17,44
BETON
VORRAUM
F =39,20
U =28,00
FLIESEN
16 STUFEN
17,8 X27
STH
HEIZRAUM
F =6,62
U =10,30
TANKRAUM
F =8,37
U =11,60
TEPIDARIUM
F =4,99
U =9,23
FLIESEN
VR
F =2,67
U =6,97
FLIESEN
KELLER
F =8,32
U =12,02
FLIESEN
KELLER
F =22,99
U =21,29
FLIESEN
KELLER
F =7,06
U =6,00
FLIESEN
SWK - UNGEFÄHRE LAGE
3x20ϕ
1180
530
650
610
540
1691
1200
765
420
290
260
330
430
590
80
530
380
175

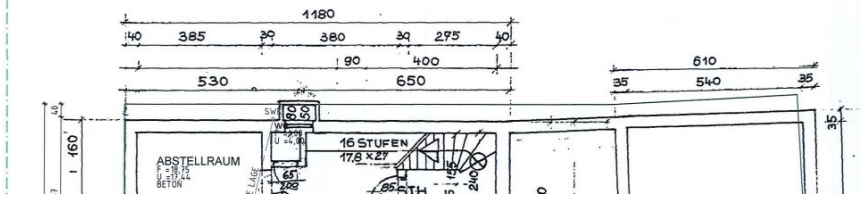
Ansicht Nordost M 1:100



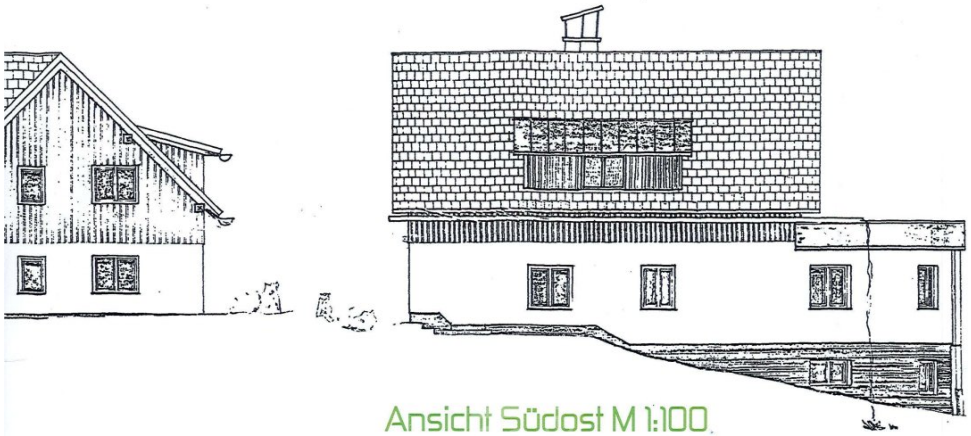
Ansicht Südwest M 1:100



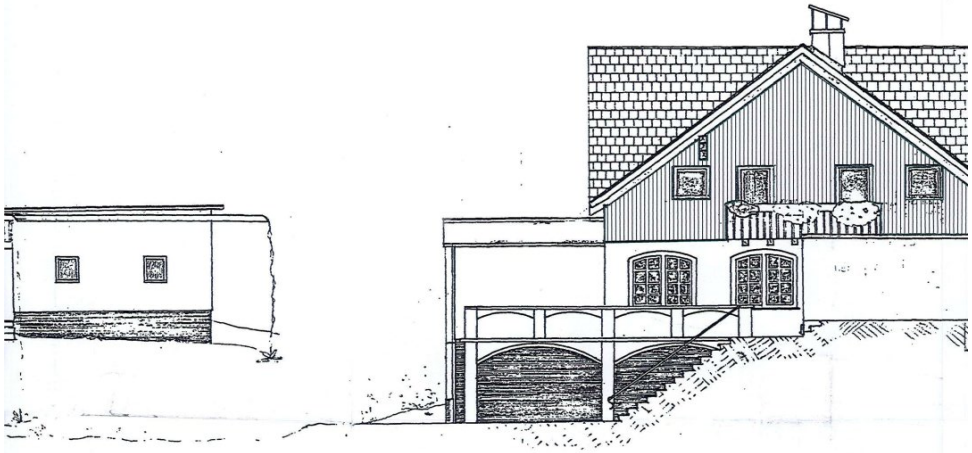
Grundriss Kellergeschoss M 1:100



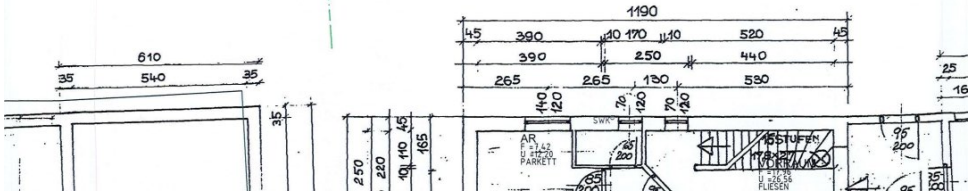
Ansicht Nordwest M 1:100



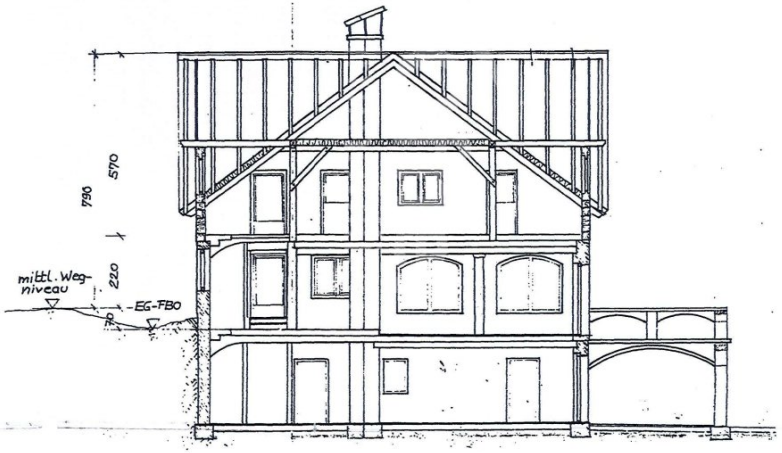
Ansicht Südost M 1:100



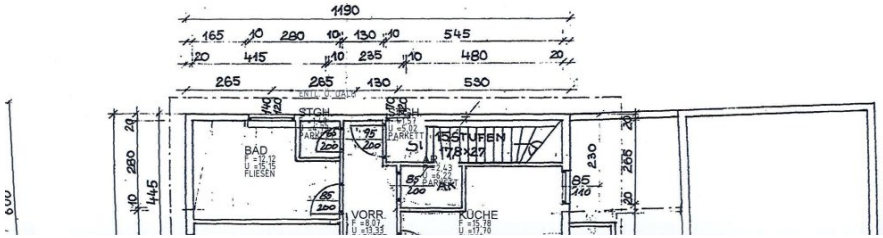
Grundriss Erdgeschoss M 1:100



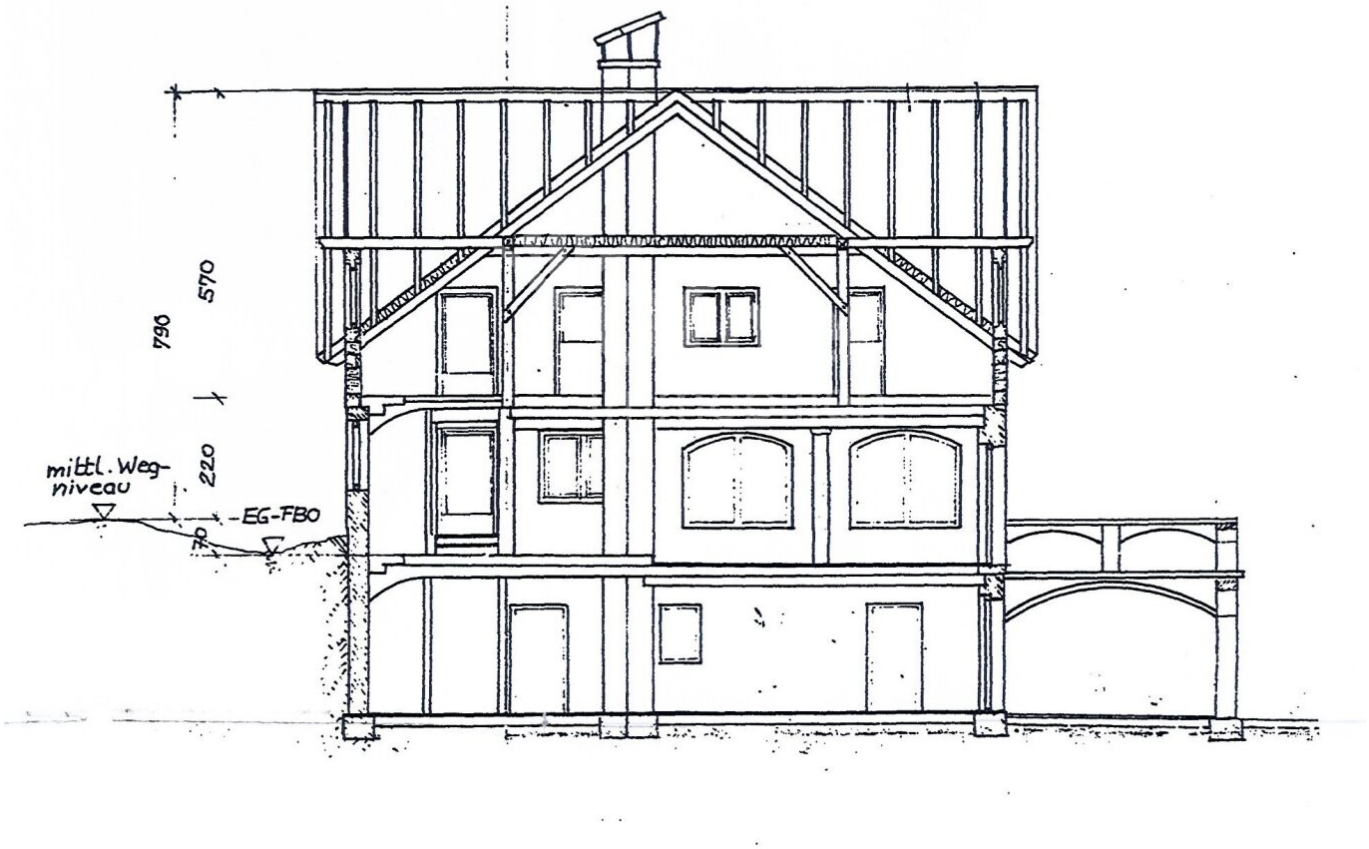
Schnitt M 1:100



Grundriss Dachgeschoss 1:100

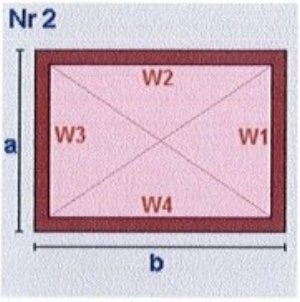


Schnitt M 1:100



Geometrieausdruck

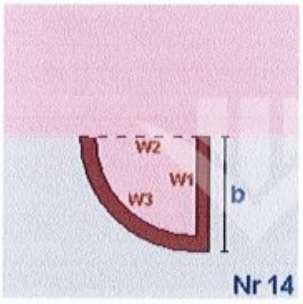
EG Grundform




```
a = 12,05      b  = 11,90
lichte Raumhöhe  =  2,53 + obere Decke: 0,37 => 2,90m
BGF       143,40m²  BRI     415,86m³

Wand W1    34,95m²  AW01  Außenwand
Wand W2    34,51m²  AW01
Wand W3    34,95m²  AW01
Wand W4    34,51m²  AW01
Decke     143,40m²  ZD01  warme Zwischendecke
Boden     143,40m²  KD01  Decke zu unkonditioniertem ungedämmte
```

EG Viertelkreis



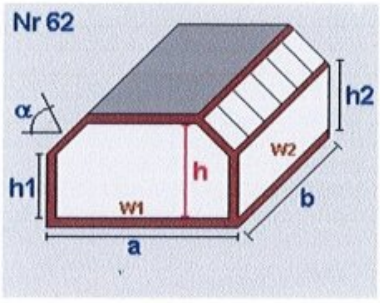

```
b  =  4,20
lichte Raumhöhe  =  2,53 + obere Decke: 0,43 => 2,96m
BGF        13,85m²  BRI      41,01m³

Wand W1    12,43m²  AW01  Außenwand
Wand W2   -12,43m²  AW01
Wand W3    19,53m²  AW01
Decke      13,85m²  FD01  Außendecke, Wärmestrom nach oben
Boden      13,85m²  KD01  Decke zu unkonditioniertem ungedämmte
```

EG Summe

EG Bruttogrundfläche [m²]:	**157,25**
EG Bruttorauminhalt [m³]:	**456,87**

DG Dachkörper




```
Dachneigung a(°) 38,00
a = 11,90      b  = 12,05
h1=  1,00      h2 =  1,00
lichte Raumhöhe(h)=  2,50 + obere Decke: 0,29 => 2,79m
BGF       143,40m²  BRI     350,57m³

Dachfl.    70,03m²
Decke      88,21m²
Wand W1    29,09m²  AW01  Außenwand
Wand W2    12,05m²  AW01
Wand W3    29,09m²  AW01
Wand W4    12,05m²  AW01
Dach       70,03m²  DS01  Dachschräge hinterlüftet
Decke      88,21m²  AD01  Decke zu unkonditioniertem geschloss.
Boden    -143,40m²  ZD01  warme Zwischendecke
```

Objektbeschreibung

In idyllischer Grünlage befindet sich dieses großzügige Architektenhaus am Fuße des Schöckls. Nur ca. 6 km von Mariatrost entfernt liegt die Liegenschaft in einer ruhigen Sackgasse. Auf einem 1.197 m² großen Grundstück wurde im Jahr 1986 nach Architektenplänen ein 281,3 m² großes Wohnhaus gebaut, in dem problemlos zwei getrennte Wohneinheiten umsetzbar sind.

Das Erdgeschoß bietet zwei Vorräume, die Küche, einen Wohnraum mit Zugang auf die großzügige Aussichtsterrasse, ein Zimmer mit gerundeter Außenmauer samt Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein weiteres Zimmer, sowie einen kleinen und einen größeren Abstellraum. Eine Treppe führt ins Dachgeschoß, in dem ein Vorraum, eine Küche, das Wohnzimmer mit Zugang auf den Süd-Ost-Balkon, ein Schlafzimmer mit Schrankraum, das Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie ein Abstellraum untergebracht sind. Das Dachgeschoß kann als eigenständige Wohneinheit funktionieren.

Im Kellergeschoß finden Sie nicht nur Heiz- und Lagerräume sondern auch ein Tepidarium (Wärmeraum mit Bänken und Liegen), ein Raum mit Whirlpool, eine Waschküche und ein WC, teilweise Tageslichtfenster und Zugang auf die überdachte Gartenterrasse. Ein weiterer Wohnraum für Hobby- und Freizeitzwecke steht im Keller ebenfalls zur Verfügung.

Geheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung oder über eine Zentralheizung mit festen Brennstoffen. Im Dachgeschoß ist im Wohnzimmer und in der Küche eine Klimaanlage installiert. Der rohe Dachboden ist mit einem Kaltdach ausgeführt. Aus der Doppelgarage führt eine Verbindungstür direkt zum Hauseingangsbereich.

Das sonnige und teilweise bepflanzte Grundstück ist großteils eingezäunt und schön gepflegt, eingebettet in eine kleine Wohnsiedlung mit ländlichem Charakter.

Die idyllische Ruhelage und der herrliche Blick in die Natur sind verbunden mit der kurzen Entfernung von nur ca. 9 km nach Graz-Andritz ("Shopping Nord") mit all den infrastrukturellen Annehmlichkeiten, die idealen Voraussetzungen für Ihr neues Zuhause. Senden Sie uns gleich eine Anfrage und lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen. Bei einer gemeinsamen Besichtigung werden Sie das Potential dieses Ein- oder Zweifamilienhauses sofort erkennen.

Ihr Immobilientreuhänder Walter Ofner, Tel. 0664 /188 39 29, office@ofner-immobilien.at

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.ofner-immobilien.at

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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <8.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap