# Ihr Familienparadies in Spielberg - Charmantes Haus mit Kachelofen und sonniger Gartenfläche

**Objektnummer: 6409/457**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | An der Ingering |
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8724 Spielberg |
| **Baujahr:** | 1962 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 121,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 58,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 314.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 115,00 € |
| **Heizkosten:** | 323,00 € |

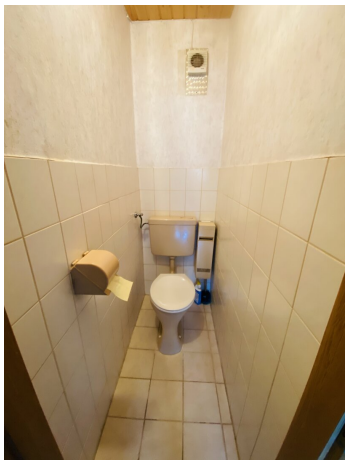
**Provisionsangabe:**

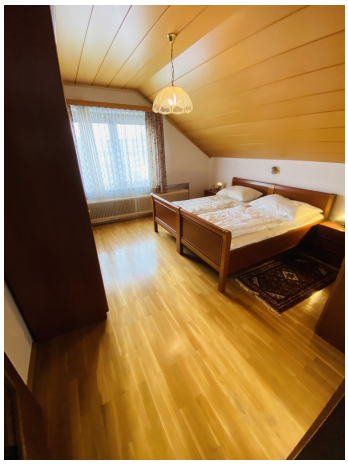
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

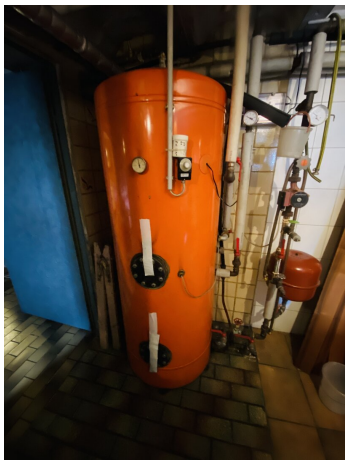
## Ihr Ansprechpartner

**Rene Liebminger**

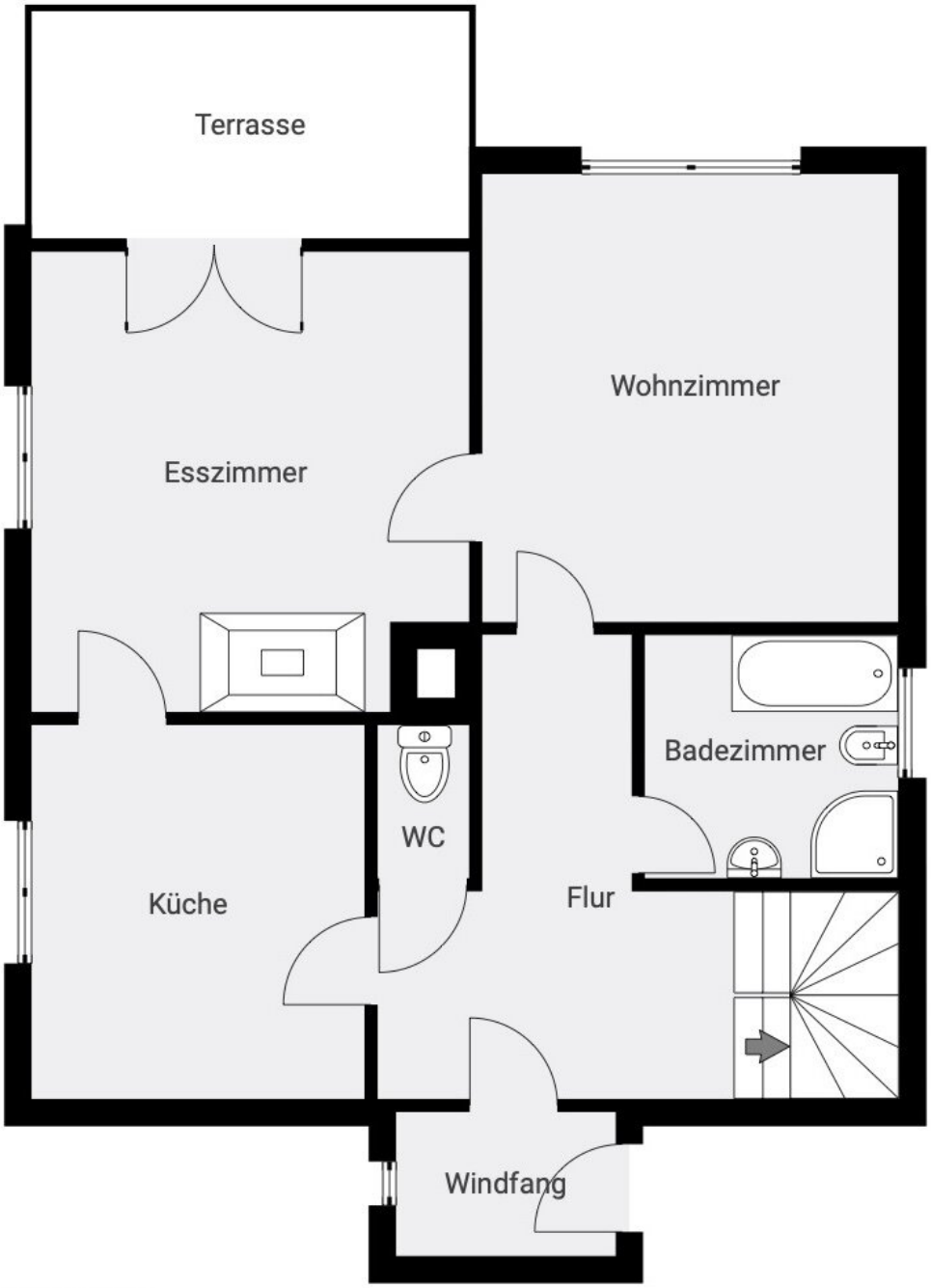
ITL | Immo Treuhand Liebminger
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

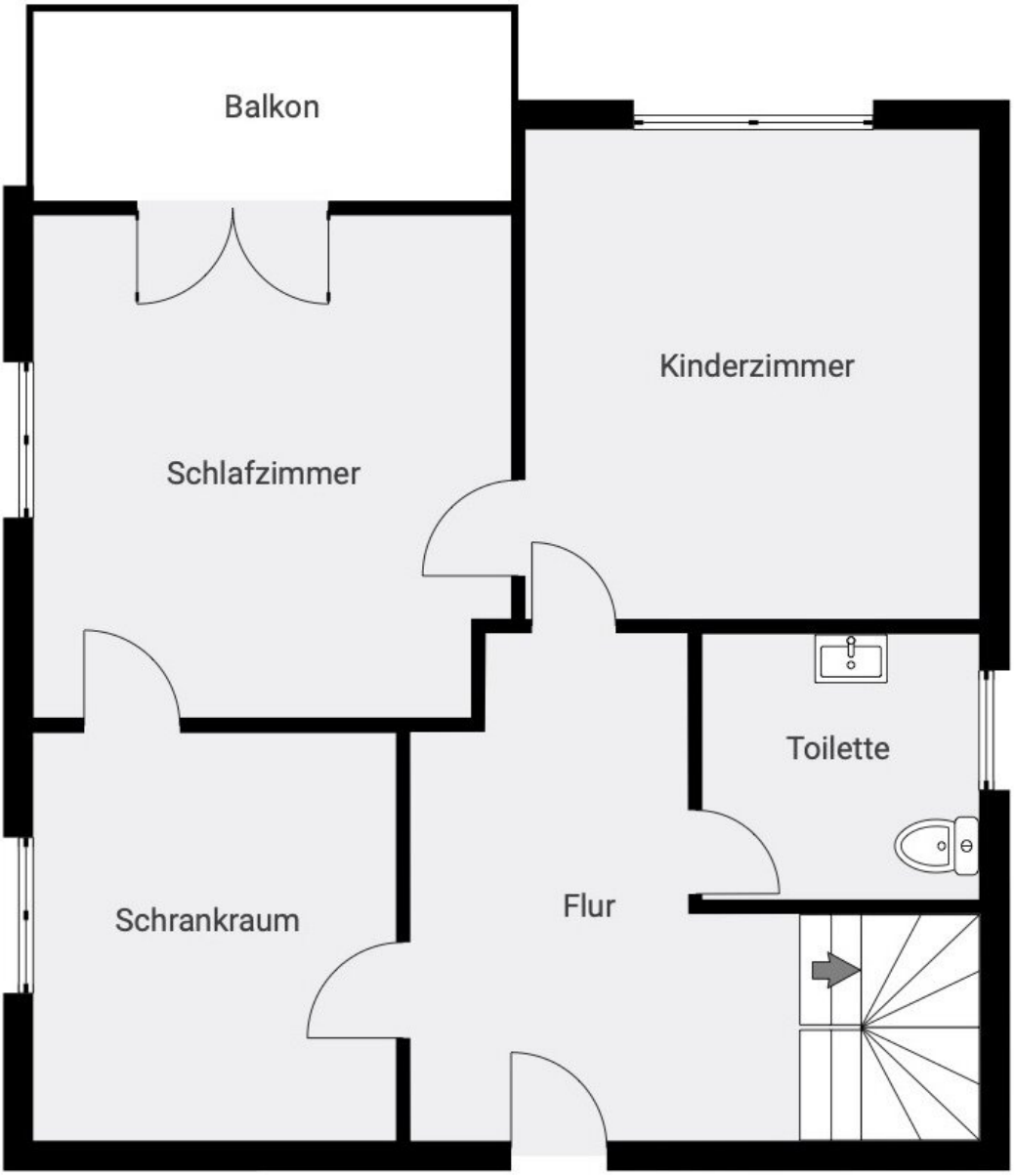


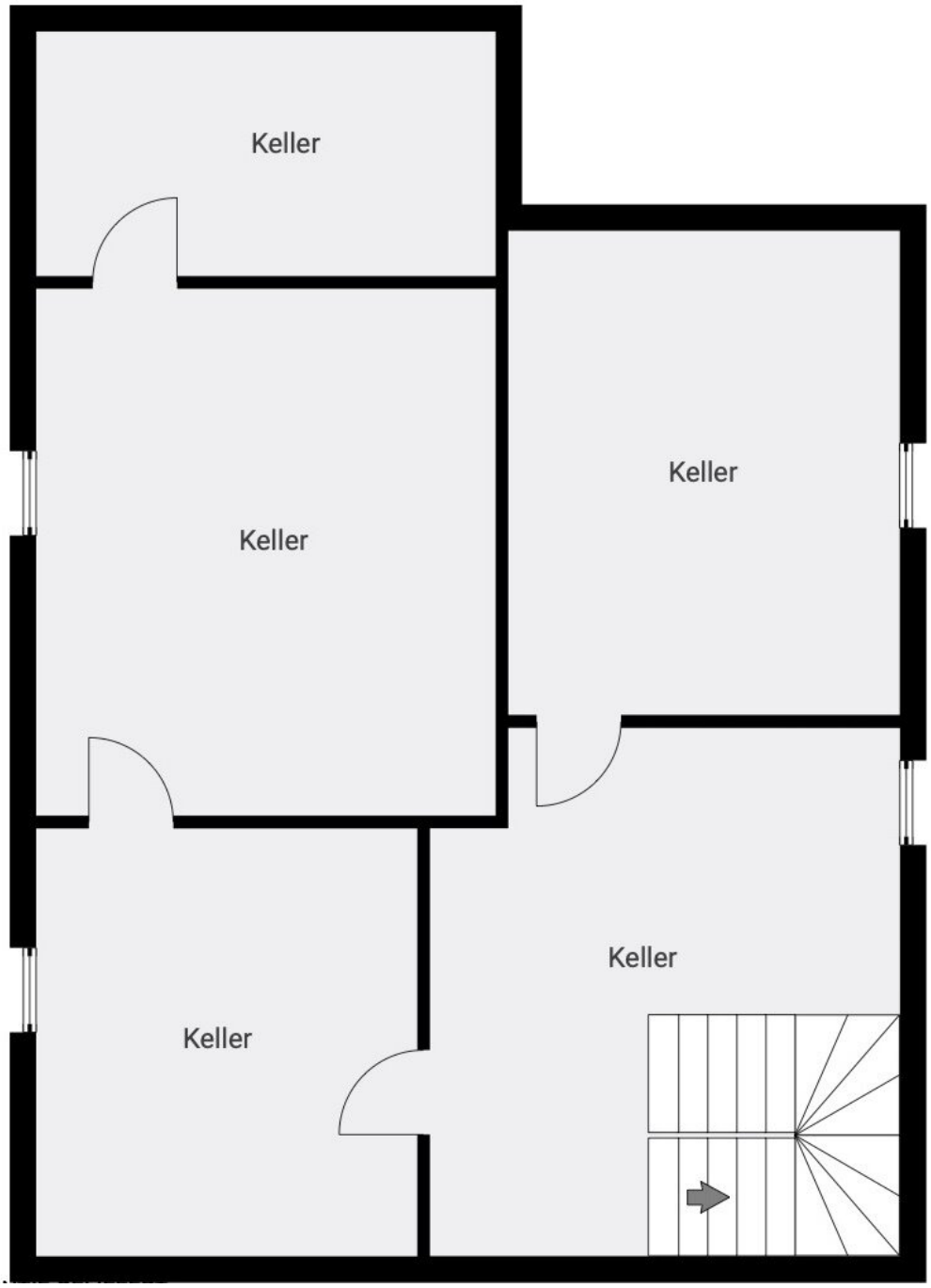




ULTRON
KLOCKNER
Wärmetechnik


Terrasse
Wohnzimmer
Esszimmer
Badezimmer
WC
Küche
Flur
Windfang


Balkon
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Toilette
Schrankraum
Flur


Keller
Keller
Keller
Keller
Keller

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Spielberg, das auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.619 m² gelegen ist. Diese Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnhaus, sondern auch reichlich Freiraum, um die Natur direkt vor der Haustür zu genießen.

**Großzügiges Grundstück**

Das weitläufige Grundstück ist ideal für Naturliebhaber und Gartenfreunde. Die Zufahrt ist asphaltiert und führt direkt zum Haupteingang. Einmal auf dem Grundstück, erwartet Sie ein gepflasterter Bereich, der einen gepflegten und einladenden Zugang zum Haus und zur Doppelgarage schafft. Die Doppelgarage bietet nicht nur sicheren Schutz und ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, sondern hält noch eine besondere Überraschung bereit: Dahinter befindet sich eine kleine Werkstatt, perfekt für handwerkliche Projekte oder Hobbys. Ebenfalls angrenzend ist ein zusätzlicher Lagerraum für Holz sowie eine Abstellfläche für Gartengeräte, die den Außenbereich vervollständigen und für ideale Ordnung sorgen.

**Garten und Nutzungsmöglichkeiten**

Der große Gartenbereich bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Blumenbeete, ein Gemüsegarten oder ein Entspannungsbereich unter freiem Himmel, hier können Sie Ihre Ideen verwirklichen. Auch ein eigener Brunnen ist vorhanden. Dank der sonnigen und ruhigen Lage des Grundstücks profitieren Sie von einer hervorragenden Belichtung und können in den warmen Monaten besonders viel Zeit im Freien verbringen. Der großzügige Platz ist auch ideal für Familien, die Wert auf Freiraum und Erholung im eigenen Garten legen.

**Ausstattung des Hauses**

Das Haus überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² und bietet mit 4,5 Zimmern ausreichend Platz für ein gemütliches Wohnambiente. Das Badezimmer im Erdgeschoß ist mit Badewanne, Dusche und Fenster ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC und einen großzügigen Keller mit ca. 58 m², der idealen Stauraum bietet. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die nach Süd-Westen ausgerichtete und überdachte Terrasse.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die flexibel mit Gas oder einem Festbrennstoffofen betrieben werden kann. Für eine zusätzliche, umweltfreundliche Warmwassererzeugung sorgt eine installierte Solaranlage. Im Wohn- und Essbereich steht zudem ein schöner Kachelofen, der besonders in der Übergangszeit eine angenehme Wärme schafft und das Ambiente bereichert. Der Energieausweis wurde in Auftrag gegeben.

**Lage**

Die Immobilie liegt in der begehrten Gemeinde Spielberg und bietet eine hervorragende

Anbindung an die S36.

**Besonderheiten**

- Grundstücksfläche: ca. 1.619 m²
- Wohnfläche: ca. 121 m²
- ruhige Lage
- Werkstatt und Lagerraum hinter der Doppelgarage
- Asphaltierte Zufahrt, gepflasterter Bereich am Grundstück
- Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Eigener Brunnen

**Fazit**

Diese charmante Immobilie in Spielberg bietet die ideale Kombination aus Raumangebot und einer hervorragenden Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 121 m², einem großen Grundstück von ca. 1.619 m² und einer praktischen Anbindung an wichtige Verkehrsknotenpunkte stellt dieses Haus ein attraktives Angebot dar – sei es für Familien, Paare oder Naturliebhaber. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch den gepflegten Außenbereich, der mit einer Werkstatt und einem zusätzlichen Lagerraum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Dieses Objekt ist die perfekte Wahl für alle, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und doch gut angebundenen Lage suchen. Das Haus wird ohne Möbel und besenrein übergeben.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.250m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <250m
Autobahnanschluss <750m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap