

Solides Haus in ruhiger Lage



Objektnummer: 6762/207

Eine Immobilie von ASB Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2544 Leobersdorf
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	255,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Axel Pernitsch

ASB Immobilien GmbH
Neufeldweg 66
8010 Graz













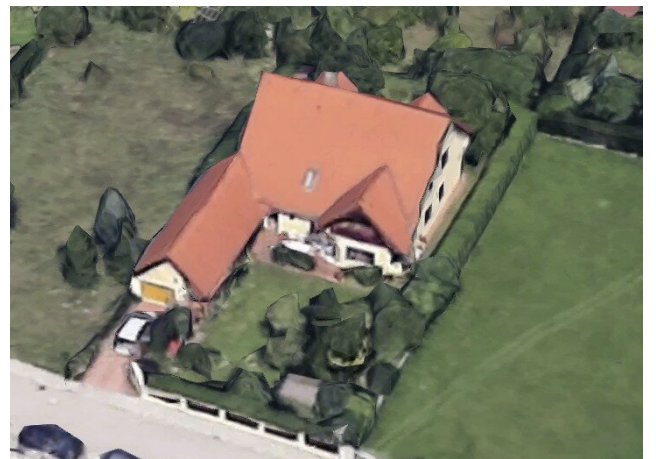




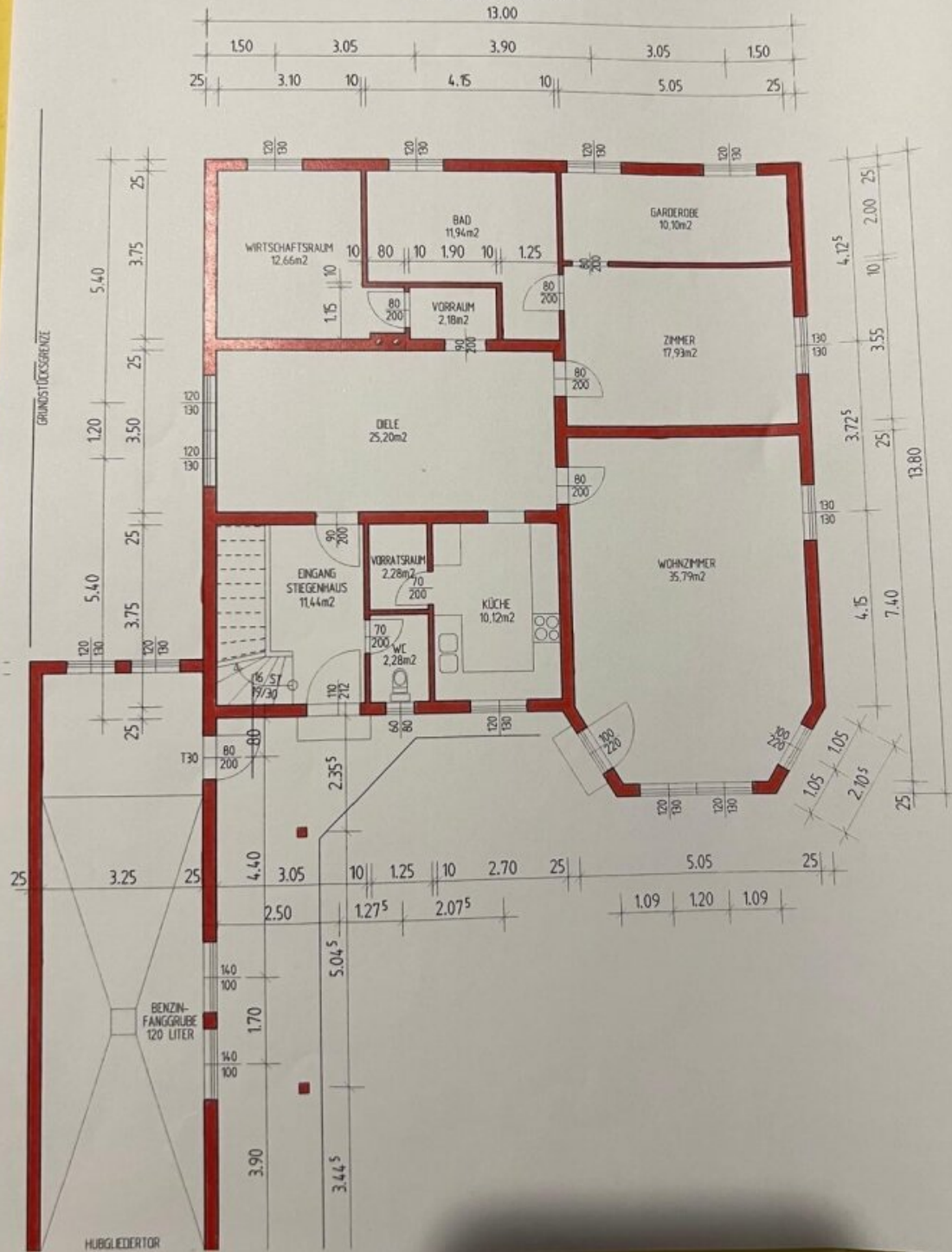




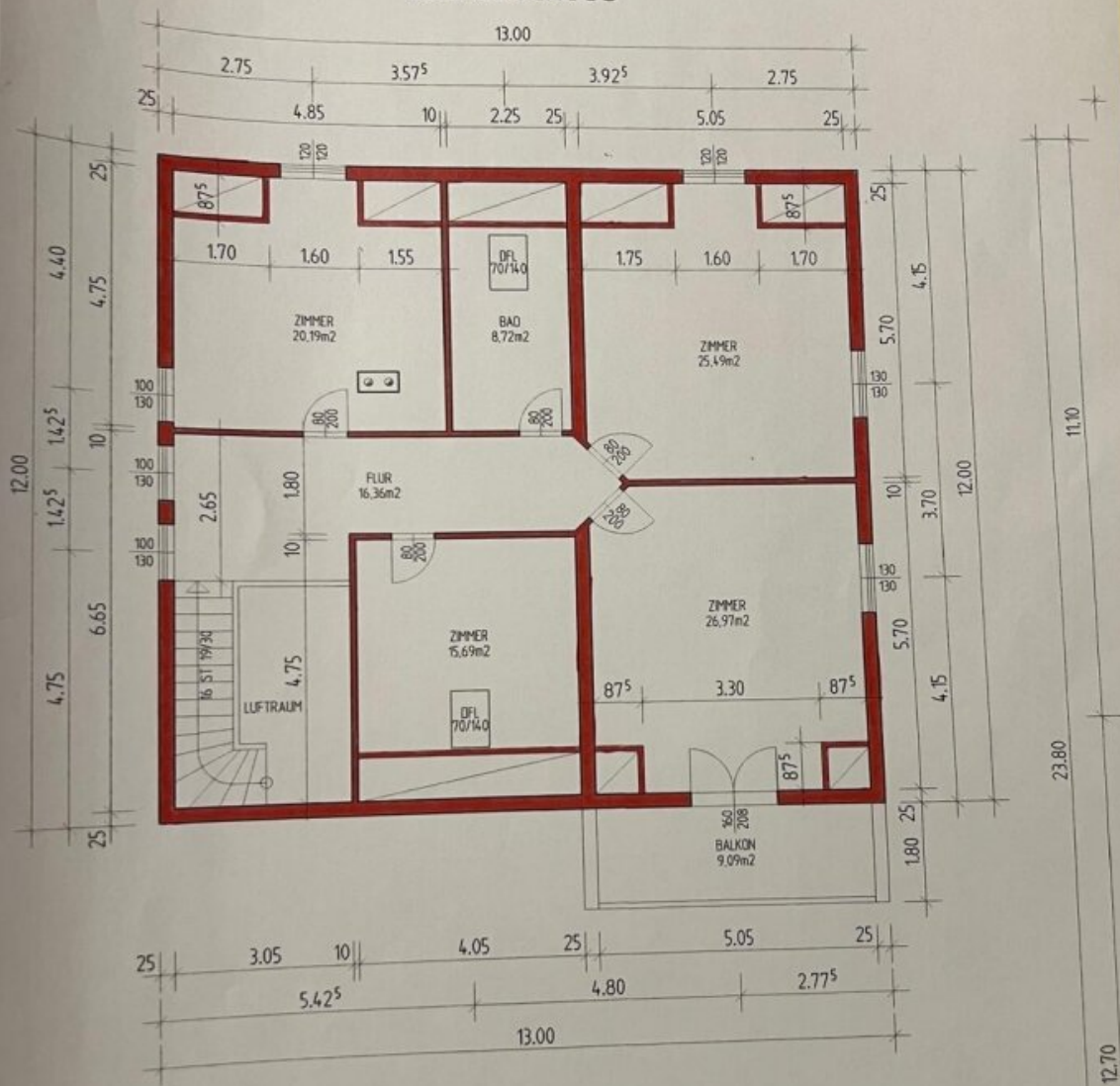




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Dieses gediegene Ziegelmassivhaus mit 7-Zimmern wurde ca. 1996 in ruhiger Siedlungslage unweit des Zentrums von Leobersdorf errichtet.

Seine Wohnfläche beträgt ca. 255qm auf zwei Ebenen und bietet damit zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Hier finden Großfamilien genauso ein Zuhause wie Menschen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren wollen.

Die Fläche dieses Hauses verteilt sich im Erdgeschoß auf ein Vorzimmer, ein Gäste-WC, eine gemütliche Wohn-Essdiele mit Kaminanschluss, eine Einbauküche mit praktischer Speis, einen Wirtschafts- und Technikraum, ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Schrankraum, ein großes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Bidet und WC sowie ein Wohnzimmer mit Ausgang auf die südseitige Terrasse.

In das Obergeschoß gelangt man über einen offenen Stiegenaufgang. Dort findet man 4 großzügige Zimmer (eines davon mit Zugang auf den überdachten Südbalkon; ein Zweites verfügt über Starkstromanschlüsse und könnte somit zu einer Küche umfunktioniert werden). Auch ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche, WC und Infrarotkabine befindet sich hier.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Es wurde mit hochwertigen italienischen Fliesen und maßgeschneiderten Holzvarianten ausgestattet und verfügt in allen Räumen über eine Fußboden-Gaszentralheizung (in den Bädern sind Zusatzheizkörper installiert) sowie über Alarmsicherungen.

Alle Fenster sind 2-fach verglast und mit blickdichten Rollos versehen.

Direkt an das Haus wurde eine geräumige, beheizbare Garage samt Auffahrt mit Platz für bis zu 2 Autos errichtet. Direkt vor der Garage gibt es zusätzlich noch einen Parkplatz am Grundstück und rund um das Haus finden sich zahlreiche, gebührenfreie Parkplätze.

Weil es im Stiegenaufgang einen Treppenlift gibt, kann das ganze Haus barrierefrei genutzt werden!

Der liebevoll gepflegte Garten bietet einen schönen Altbaumbestand mit verschiedenen Obstbäumen (Äpfel, Zwetschken, Marillen, Nüsse, Weichseln) die bei Sonne reichlich Schatten spenden. Durch die Ruhelage ist es eine Freude hier im Sommer viele gemütliche Stunden zu verbringen.

Ein eigener Brunnen sorgt für die Bewässerung der Außenanlagen, der WC-Spülungen und des restlichen Brauchwassers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <8.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap