

## **Vielseitig nutzbares Wohnhaus! Wohnen und arbeiten unter einem Dach in zentraler Lage**



Gartenanlage

**Objektnummer: 7314/493**

**Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium  
Immobilienvermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8430 Leibnitz                            |
| Baujahr:                      | 1971                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Neubau                                   |
| Nutzfläche:                   | 262,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 8,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 2                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Terrassen:                    | 2                                        |
| Stellplätze:                  | 2                                        |
| Keller:                       | 130,00 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 344,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,63                            |
| Kaufpreis:                    | 539.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

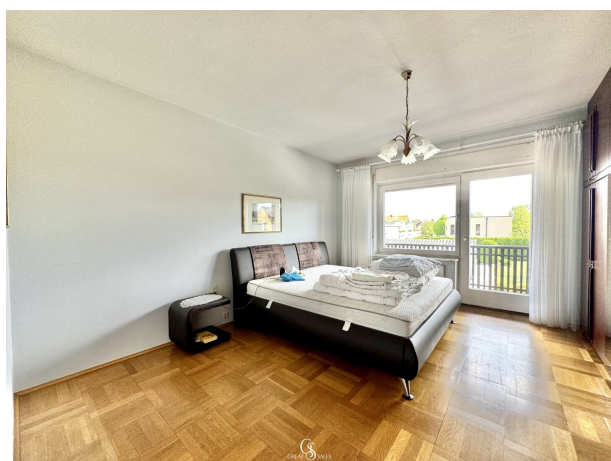


**Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH  
Kärntner Straße 570b/5/Top9



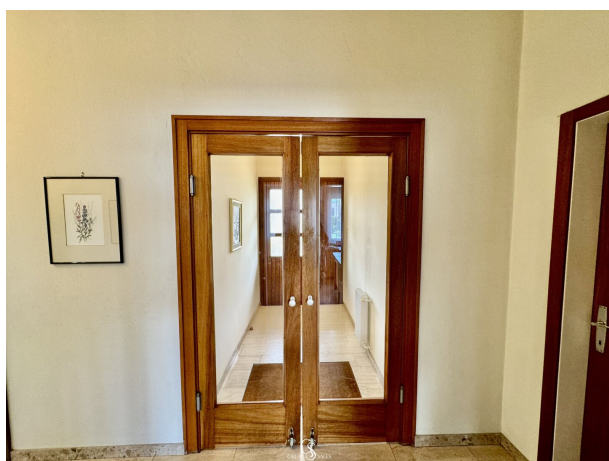


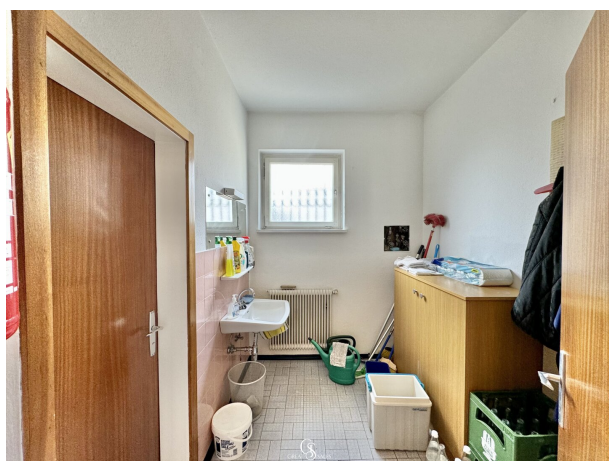












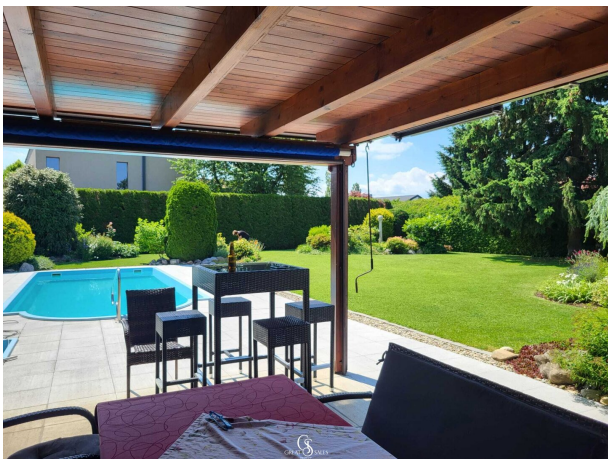




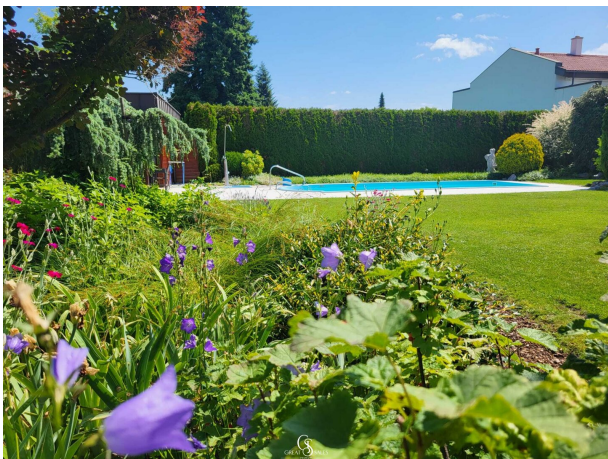


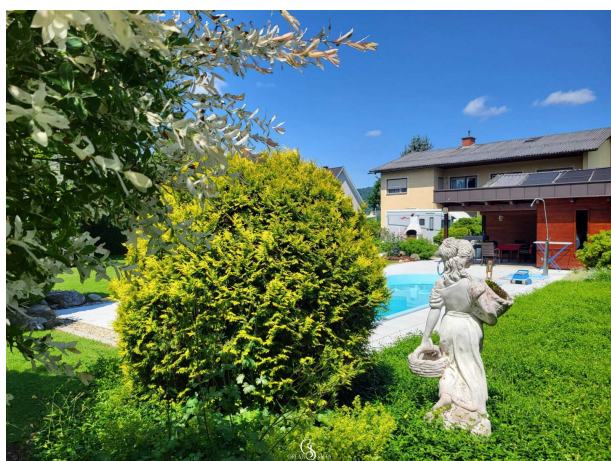






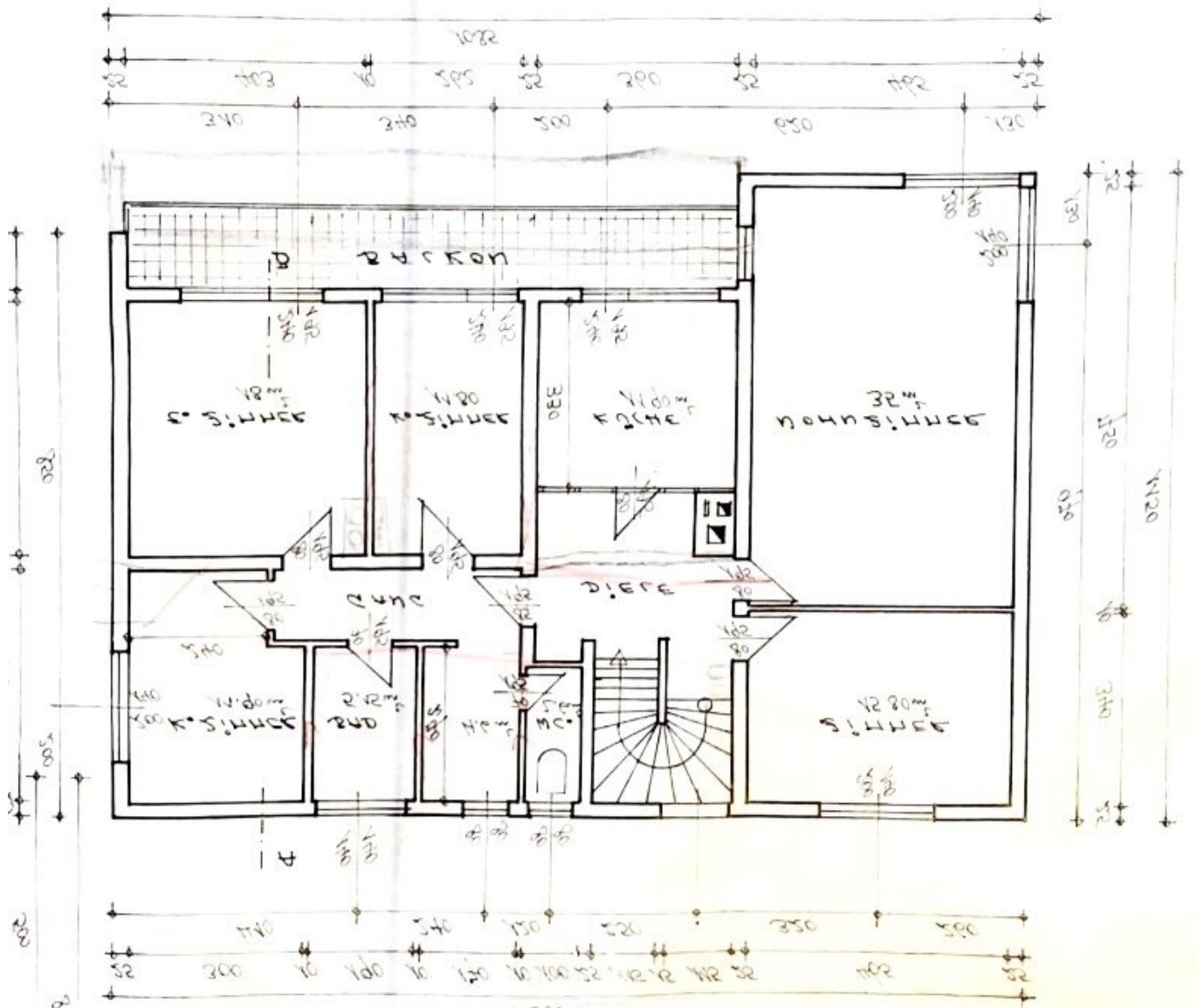




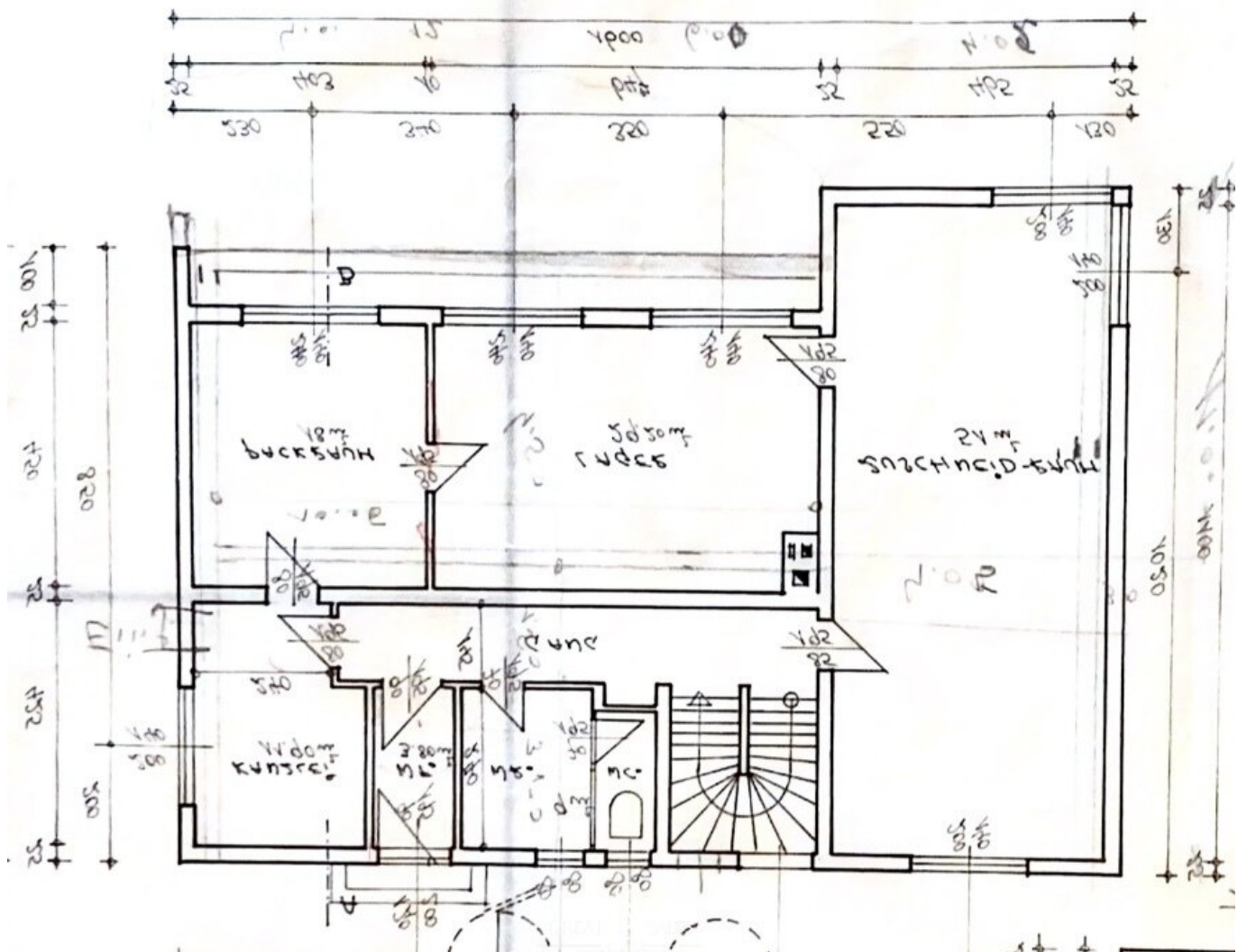


OBJECTSCHOTT

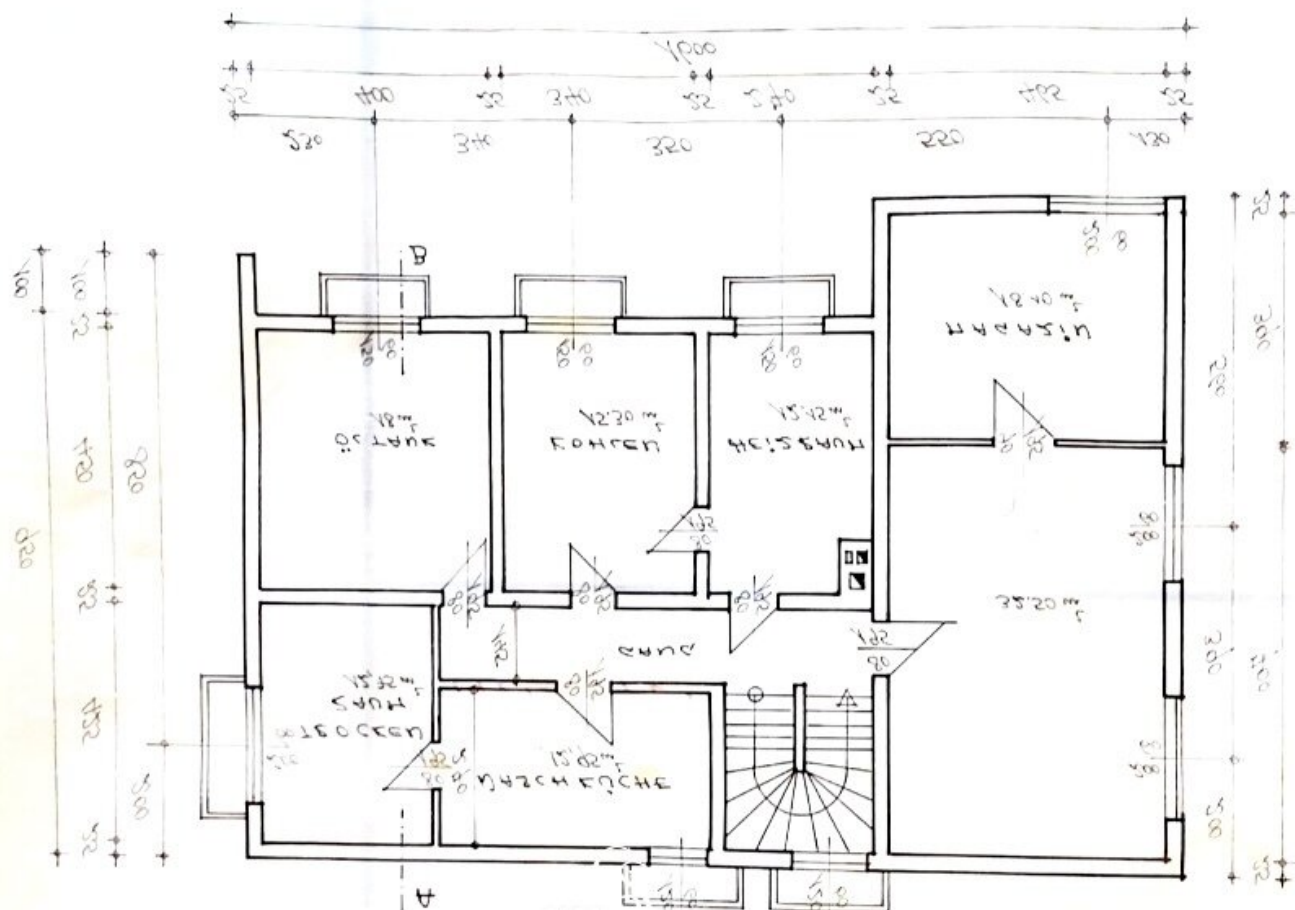
PLAN

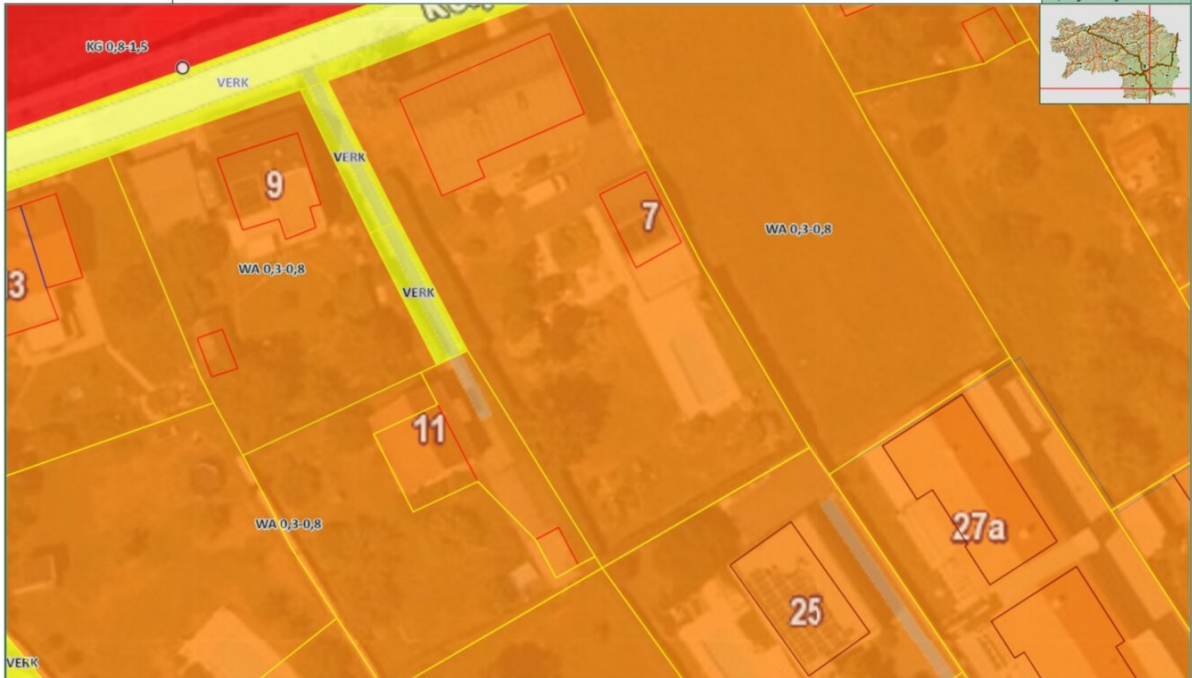


EBDCE2CH022



KEGGESENZCHOTT





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)  
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit  
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:  
Ersteller\*in:  
Karte erstellt am: 03.05.2024

0 M 1:500 25 m



## Objektbeschreibung

Gepflegtes und vielseitig nutzbares Wohngebäude steht zum Verkauf!

Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in zentraler Lage zu vereinen. Neben dem Haus umfasst die Liegenschaft eine großzügige und gepflegte Gartenanlage und ist ein ideales Refugium für Naturliebhaber und Gartenenthusiasten.

Ein besonderes Highlight ist der 8 x 3,64 Meter große Swimmingpool samt Poolhaus mit überdachter Terrasse, das der Liegenschaft einen besonderen Charme verleiht.

Das Wohnhaus wurde 1971 errichtet und bietet im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 133,1 m<sup>2</sup>, die bisher als Lager, Geschäfts- und Bürofläche genutzt wurde. Es eignet sich auch hervorragend für eine Praxis oder Kanzlei, Therapiezentrum, Beauty & Wellness-Oase, oder für eine Firma, die viel Lagerplatz benötigt.

Das Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 129,4 m<sup>2</sup> mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem WC, einem Büro, einer Küche, einem Esszimmer und einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das gesamte Haus ist voll unterkellert, wodurch zusätzliche Lagerfläche möglich ist. Es verfügt außerdem über eine Doppelgarage sowie weitere asphaltierte Außenparkplätze.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Wasser sowie die Kanalisation sind an die öffentlichen Netze angeschlossen.

### Grundstücksgröße:

**1.582 m<sup>2</sup>** mit eine Widmung Wohnen allgemein **WA 0,3-0,8**

### Raumaufteilung:

Obergeschoss:

- Vorraum
- Schlafzimmer

- Küche
- Esszimmer
- WC
- Ankleidezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Büro
- Zimmer

Erdgeschoss:

- Windfang
- Vorraum
- Büro
- Umkleide
- WC
- Lagerraum
- Lagerraum mit Zugang zur Terrasse

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap