

**Gepflegtes Wohnhaus mit 320 m² Nutzfläche in +++
Weißkirchen +++ ca. 2.256 m² Grund**



Objektnummer: 6349/1420

Eine Immobilie von Böchzelt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8741 Weißkirchen in Steiermark |
| Baujahr: | 1970 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 190,40 m ² |
| Nutzfläche: | 320,30 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 104,50 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 319,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,27 |
| Kaufpreis: | 344.900,00 € |
| Kaufpreis / m²: | 1.076,80 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

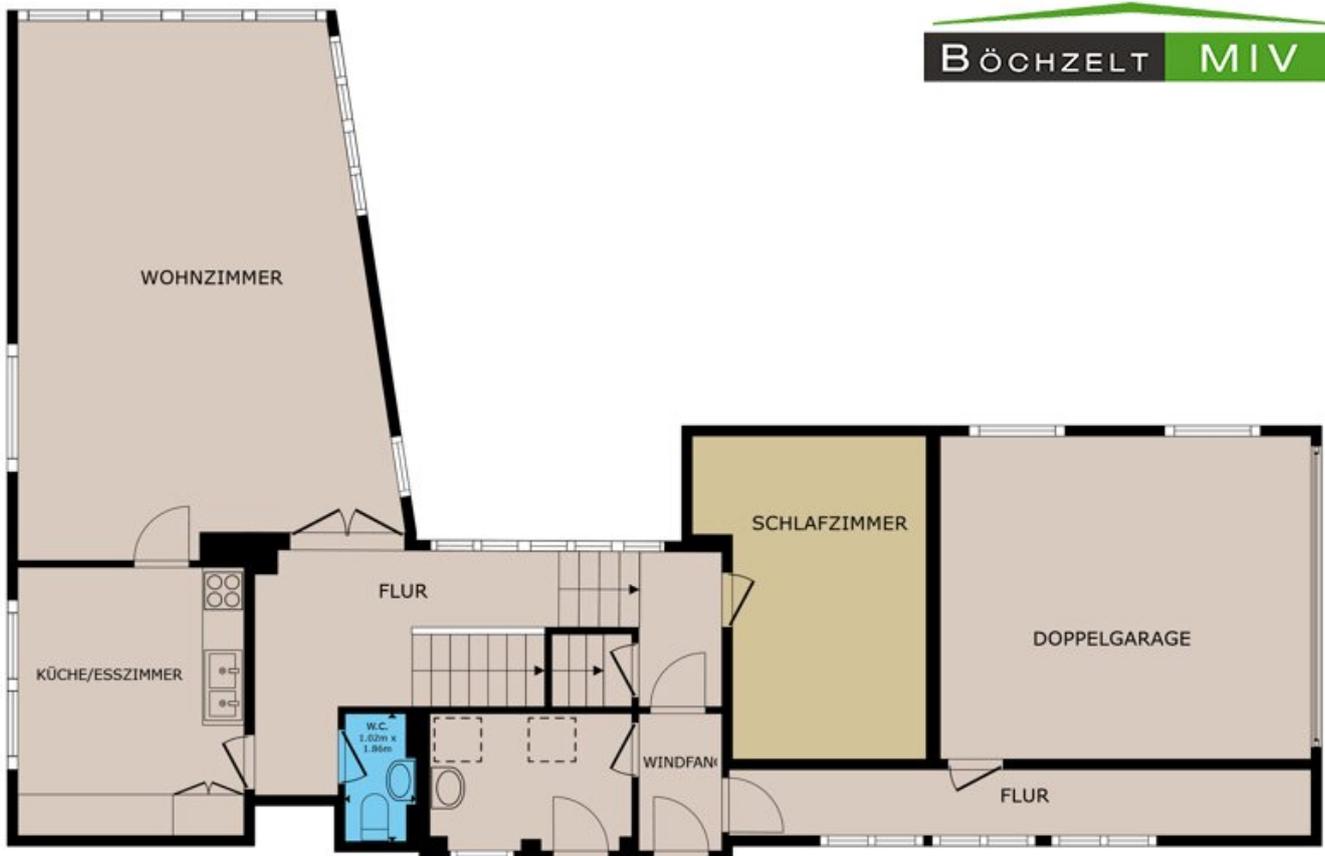


Tobias Weigl

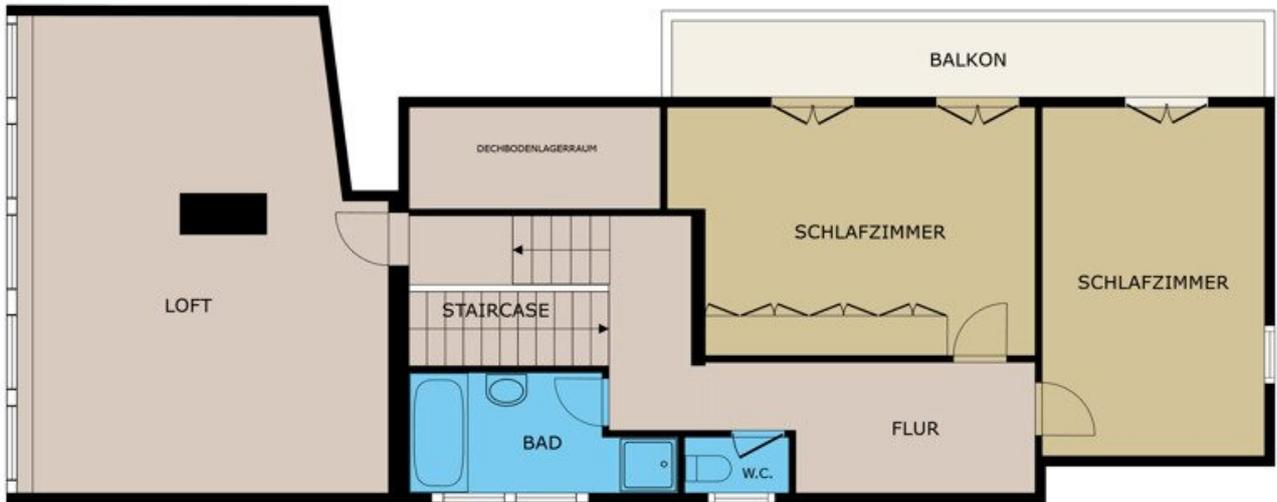


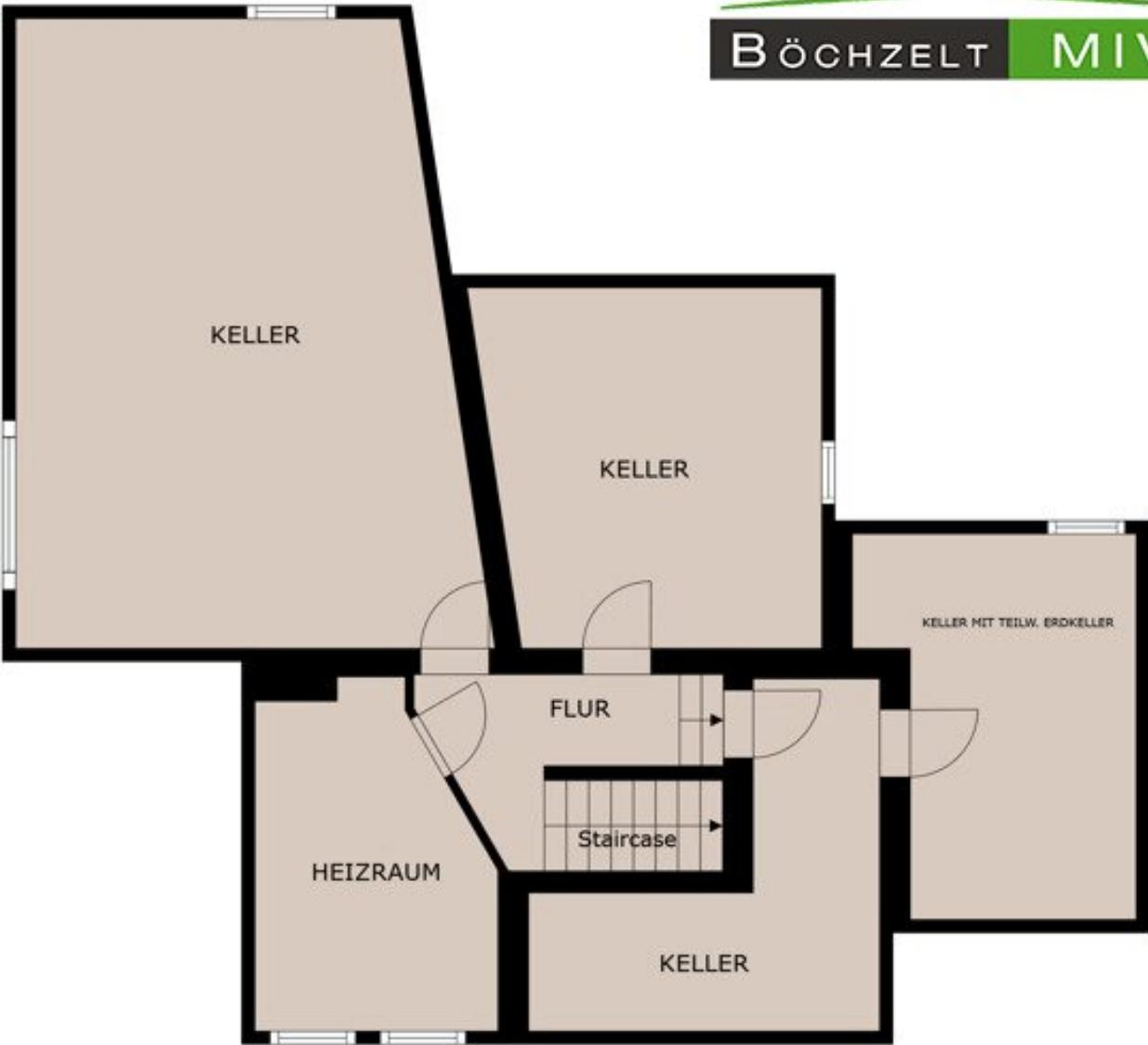
WEITERE INFOS AUF ANFRAGE!

Unter Angabe Ihres vollständigen Namens und Kontaktdaten übermitteln wir gerne ein umfangreiches Exposé mit vielen weiteren Bildern, Plänen, 360°-Rundgang etc.



ERDGESCHOSS





KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **geräumiges und gepflegte Einfamilienhaus** in **Weißkirchner Siedlungslage**. Neben dem **2.256 m² großen Grundstück** besticht diese Liegenschaft vor allem auch durch die **vielen Räumlichkeiten** und den guten **Erhaltungszustand**.

Das Haus mit seinen knapp **190 m² Wohnnutzfläche** und ca. **105 m² Kellerfläche** verteilt sich auf **3,5 Geschosse**. Neben dem **2.256 m² großen Grundstück** dürfen Sie sich auf eine knapp **26 m² große Doppelgarage** freuen, überdies bietet der **gepflasterte Außenbereich** Platz für weitere **2 - 3 Fahrzeuge zum Parken**. Sonnige Stunden können auf der südseitig ausgerichteten **Terrasse** (ca. **19 m²**) oder am **Balkon** (ca. **13 m²**), der von beiden Obergeschoss Schlafzimmern aus erreichbar ist, genossen werden. Ursprünglich wurde mit der Errichtung des Hauses **1967 begonnen** und **1971 fertiggestellt**.

Das **Kellergeschoss** mit knapp 105 m² lässt sich vom Vorraum des Erdgeschosses aus erreichen. Dort befinden sich ein **Vorraum**, ein **Heizraum** samt **Tankraum** mit **Stahltank** (ca. 6.500 Liter Fassungsvermögen), sowie **4 Kellerräumlichkeiten** die zum Lagern, als Hobbyräume oder Werkstatt genutzt werden könnten. Ein Kellerraum verfügt über einen **teilweisen Erdkeller**. Das **Erdgeschoss** mit seinen knapp **119 m²** besteht aus **Windfang**, **Bad/Waschküche**, **Vorraum/Diele**, einem **Schlafzimmer**, **Küche** mit **Essbereich**, einem äußerst geräumigen, lichtdurchflutetem **Wohnzimmer**, einem **WC**, sowie der **Doppelgarage** mit **2 elektrischen Toren**. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die **südseitig** gelegene **Terrasse** mit **ca. 19 m²** und kann den **parkartigen Gartenbereich** der Liegenschaft genießen. Im **Ober- bzw. Dachgeschoss** mit seinen knapp **97 m²**, befinden sich insgesamt **2 Schlafzimmer** mit Ausgang auf den **13 m² großen Balkon**, **WC** und **Badezimmer mit Dusche und Wanne**. Wenige Stufen weiter gelangt man in das **ausgebaute Dachgeschoss** dass neben einem kleinen **Abstellraum** ein auch **loftartiges Wohn- und Schlafzimmer** zu bieten hat. Ideal als Jugend- oder Hauptschlafzimmer mit seinen **knapp 37 m²**!

Das Objekt weist entsprechend dem Alter einen **guten Erhaltungszustand** auf. Im Jahr **2000** wurde die **Ölheizung** auf einen neuen Hoval-Kessel **getauscht**. Lt. Auskunft des Rauchfangkehrers wäre der **Kamin** bereits für eine Pelletsanlage ausgelegt. Im Keller befindet sich in einem Raum ein **Erdkellerbereich** zum Lagern Ihrer Vorräte. Das Objekt verfügt über **2-fach-verglaste Holzfenster**, das Wohnzimmer verfügt über **Raffstores** und die Schlafzimmer über **Holzbalken** für die nötige **Beschattung**. Im Objekt sind **Parkettböden**, **Fliesenbeläge**, **Terrazzo bzw. Granitbodenbeläge** verbaut. Teilweise finden sich auch Teppich- und Kunststoffböden wieder. Die **Garage** bietet Platz für **2 Autos** und verfügt über **elektrische Tore**. Die **Außenanlagen** sind **sehr gepflegt** und weisen einen hohen Anteil an **Pflasterarbeiten und Verfließungen** auf, der Garten bietet entsprechend der Grundstücksgröße **noch genügend Platz für weitere Ideen**, wie z. B. die Errichtung eines Pools, eines Poolhauses, Anlage von Gewächshäusern etc. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein **stillgelegter Brunnen**, der zur **Bewässerung** der

Gartenanlage wieder aktiviert werden könnte. Ihrer **Kreativität** sind bei der Gestaltung des Außenbereiches keine Grenzen gesetzt. **Sämtliche Möbel** im Objekt sind im **Kaufpreis inkludiert**, persönliche Gegenstände, Bilder und Deko werden von der Verkäufern bei Bedarf entfernt.

Dieses Haus eignet sich optimal für **größere Familien** oder gar **zwei Familien**, die **unter einem Dach** leben wollen, z. B. als **Generationenwohnhaus**. Es kann allerdings auch **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** vereint werden, **oder** die **Bebauung** mit einem **weiteren Einfamilienhaus** bzw. **Verkauf eines Teilgrundstückes** angedacht werden. Das gesamte Grundstück befindet sich im **allgemeinen Wohngebiet**, wodurch sich viele Möglichkeiten bieten.

Eckdaten und Ausstattungshighlights:

- **2.256 m² Grundstücksgröße** nahe **Ortszentrum Weißkirchen**
- **geräumiges Einfamilienwohnhaus** / Architektenhaus
- **Doppelgarage** mit **ca. 26 m²** und **elektrischen Toren**, sowie **genügend Frestellplätze** in der Einfahrt
- **ca. 190 m² Wohnnutzfläche**
- **ca. 105 m² Kellerfläche**
- **19 m² Terrasse, sowie 13 m² Balkon**
- **knapp 320 m² Gesamtnutzfläche inkl. Keller** (ohne Terrasse und Balkon)
- **4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche mit Essbereich, 2 Bäder** (davon 1x Waschküche), 2 WC, etc.
- **gepflegter, betonierter Keller**
- **guter Erhaltungszustand des Gebäudes** entsprechend dem Baujahr

- **gesamtes Grundstück Bauland - weitere Bebauung oder Verkauf einer Parzelle möglich**
- **Kaufpreis: 344.900 €**

ACHTUNG: Ab 01.04.2024 entfällt die **Grundbuchseintragungsgebühr** in Höhe von **1,1%** sowie die **Pfandrechtseintragungsgebühr** in Höhe von **1,2%** bei Erwerb von Wohnraum, der als **Hauptwohnsitz** genutzt wird. Schnell zuschlagen und von der **Gebührenbefreiung** profitieren!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern nur Anfragen mit vollständigem Namen und Adresse bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Herr Weigl steht Ihnen gerne unter [0660/4740573](tel:06604740573) für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap