

## **Eigentumswohnung mit Hauscharakter in Hartberg**



**Objektnummer: 961/35467**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	305,00 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,96
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	309,10 €
Heizkosten:	58,25 €
USt.:	42,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs**

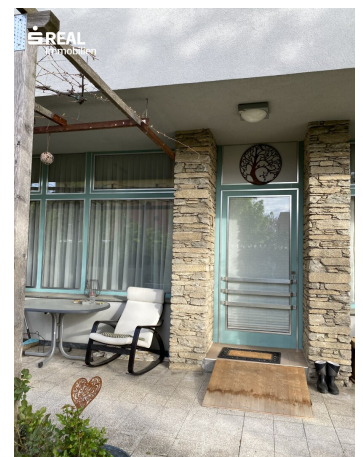
s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26  
H +43 664 8183053

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

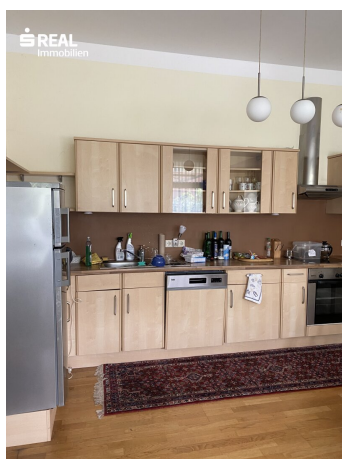


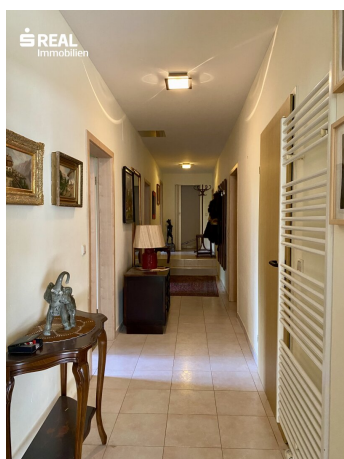
termin zur











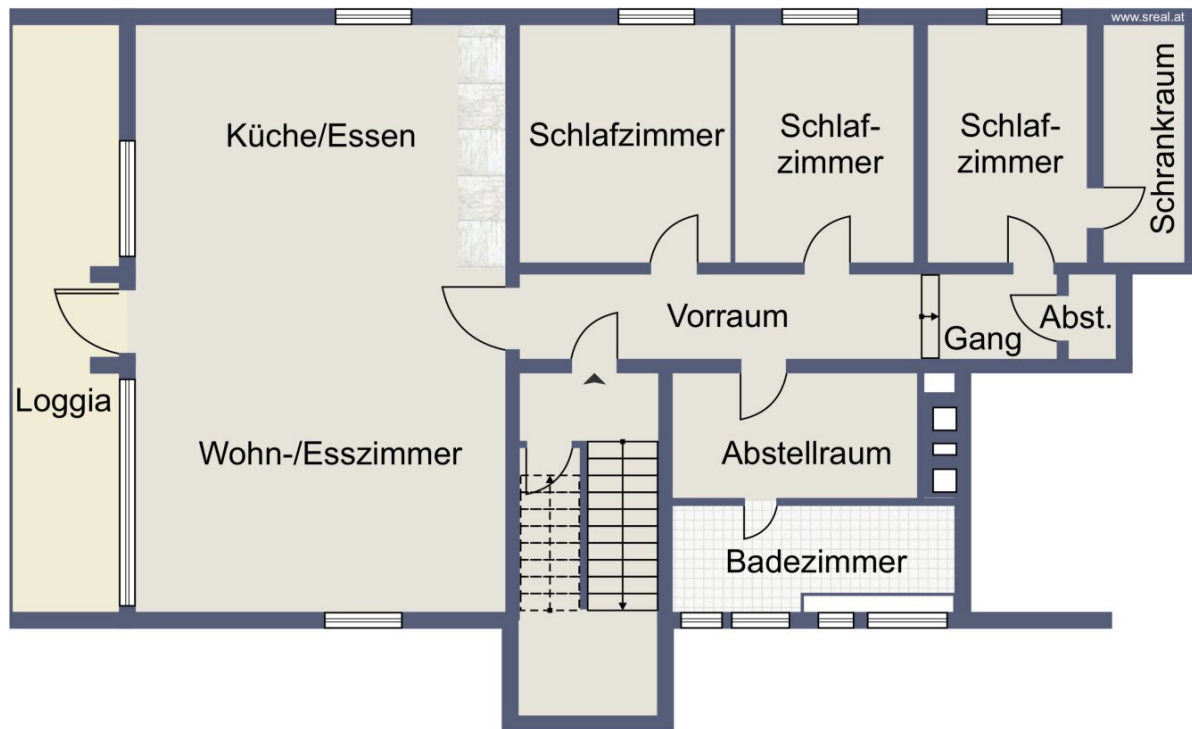












Skizze Wohnung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

In einer ruhig gelegenen, gepflegten Wohnanlage in Hartberg erwartet Sie diese großzügige und helle Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von etwa 135 m<sup>2</sup>. Ein eigener Garten mit ungefähr 300 m<sup>2</sup> und eine teils überdachte Terrasse runden das Angebot ab.

Die Wohnung liegt im Sockelgeschoss, bietet jedoch einen direkten, ebenerdigen Zugang über den Garten und vereint damit die Vorteile eines Hauses mit dem Komfort einer Wohnung.

Der durchdachte Grundriss überzeugt durch Offenheit und Funktionalität:

Das Herzstück der Wohnung bildet der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchenzeile – mit rund 64 m<sup>2</sup> bietet dieser Raum ein beeindruckendes Raumgefühl sowie hervorragende Lichtverhältnisse dank großer Fensterflächen.

Vom Wohnbereich gelangt man in einen zentralen Vorraum, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind:

- **Drei (Schlaf-)Zimmer**, eines davon mit praktischem **Durchgang zu einem Schrankraum** – perfekt als begehbare Kleiderschrank oder Homeoffice nutzbar
- Ein **großes Badezimmer** mit Dusche, Badewanne und WC

Vor dem Bad gab es ursprünglich einen Spa-Bereich, mit Sauna und einer weiteren Dusche. Die Sauna ist nicht mehr vorhanden, stattdessen bietet der Platz nun weiteren Stauraum.

- Ein **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung punktet besonders durch ihren privaten Eigengarten mit etwa 305 m<sup>2</sup> Fläche, sowie eine ca. 30 m<sup>2</sup> große, teils überdachte Terrasse – ein Paradies für Gartenliebhaber, Familien oder Haustierbesitzer.

Ein **Carport-Stellplatz** ist der Wohnung fix zugeteilt, zusätzliche **Besucherparkplätze** stehen vor der Anlage zur Verfügung.

### Highlights auf einen Blick

- Ruhige Wohnlage direkt in Hartberg



- Großzügige Wohnfläche mit 135 m²
- Eigengarten mit über 300 m² Fläche
- Ebenerdiger Zugang – wie ein kleines Haus
- Sehr guter Grundriss – ideal für Familien
- Gepflegte Anlage mit nur 11 Einheiten
- Nachhaltige Pelletheizung
- Fixer Carport-Stellplatz

## **Infrastruktur und Lage**

- Direkt an der A2 Südbahn gelegen – schnelle Verbindung nach Graz (ca. 50 Minuten) und Wien (ca. 1h 30 min)

Bahnhof Hartberg mit Regionalzug-Anbindung (u. a. nach Friedberg, Fehring, Wiener Neustadt)

Busverbindungen ins Umland sowie nach Graz und Wien

- Kindergärten, Volks- und Mittelschulen, Gymnasium etc.
- Zahlreiche Supermärkte, Geschäfte & Cafés in der Innenstadt, Einkaufszentrum Hatria
- Landeskrankenhaus Hartberg, Zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte und Apotheken
- Freibad, Fitnessstudios, Sportplatz
- Naturpark Pöllauer Tal in unmittelbarer Nähe – ideal für Wandern & Radfahren, Beliebte Freizeitangebote in der Umgebung (z. B. Stubenbergsee)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m



Mitglied des  
immobilienring.at

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.