

Ein Haus wie ein Versprechen – zwischen Wiese und Weitblick



Außenbereich mit Pool

Objektnummer: 5420/6324

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4694 Ohlsdorf
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	116,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,38
Kaufpreis:	570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Habenschuß

Roderick Scherer Immobilien GmbH
Sankt Veiter Straße 12
8045 Graz





Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628



FLÄCHENBERECHNUNG

KELLERGECHOSS:

GANG	4,39 m ²
GANG	4,64 m ²
KELLER 1	10,72 m ²
HEIZRAUM	10,00 m ²
BRENNSTOFFE	11,66 m ²
KELLER 2	75,00 m ²
KG: GESAMT	116,41 m ²

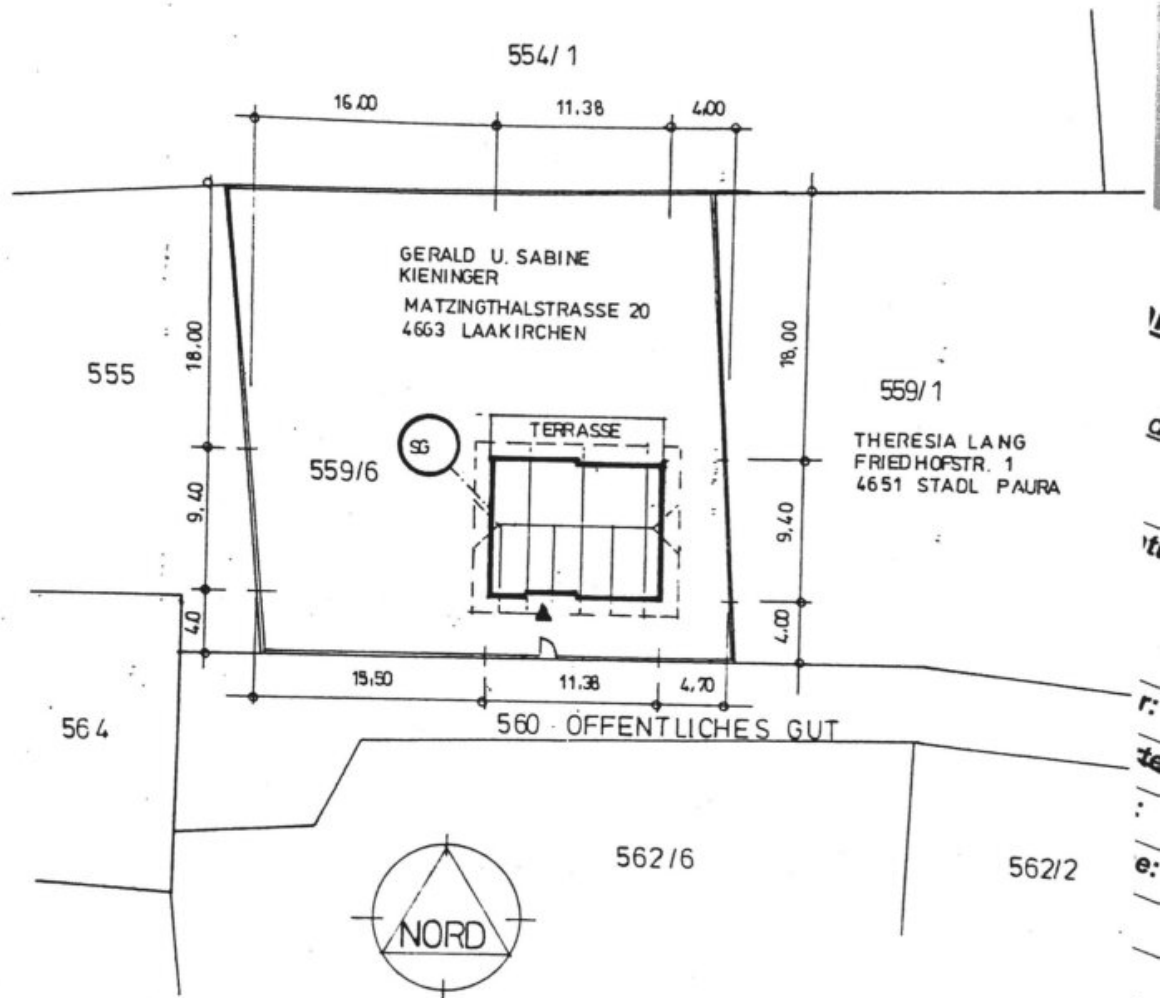
DACHGESCHOSS:

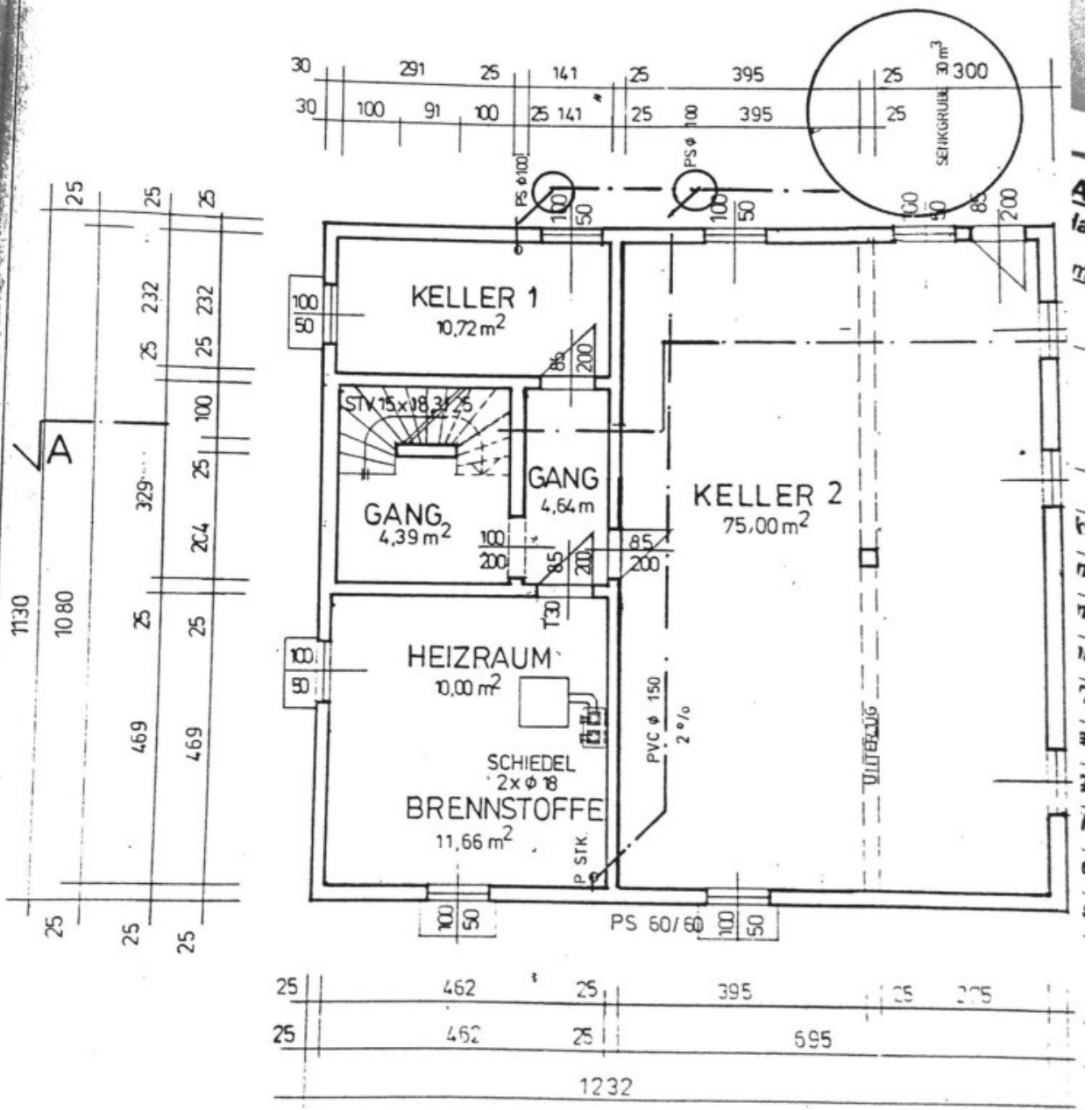
VORRAUM	7,42 m ²
ZIMMER	10,06 m ²
ZIMMER	13,42 m ²
BAD	7,78 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE DG	38,68 m ²
+ LOGGIA	8,98 m ²
+ DACHBODEN	14,57 m ²
DG: GESAMT	62,23 m ²

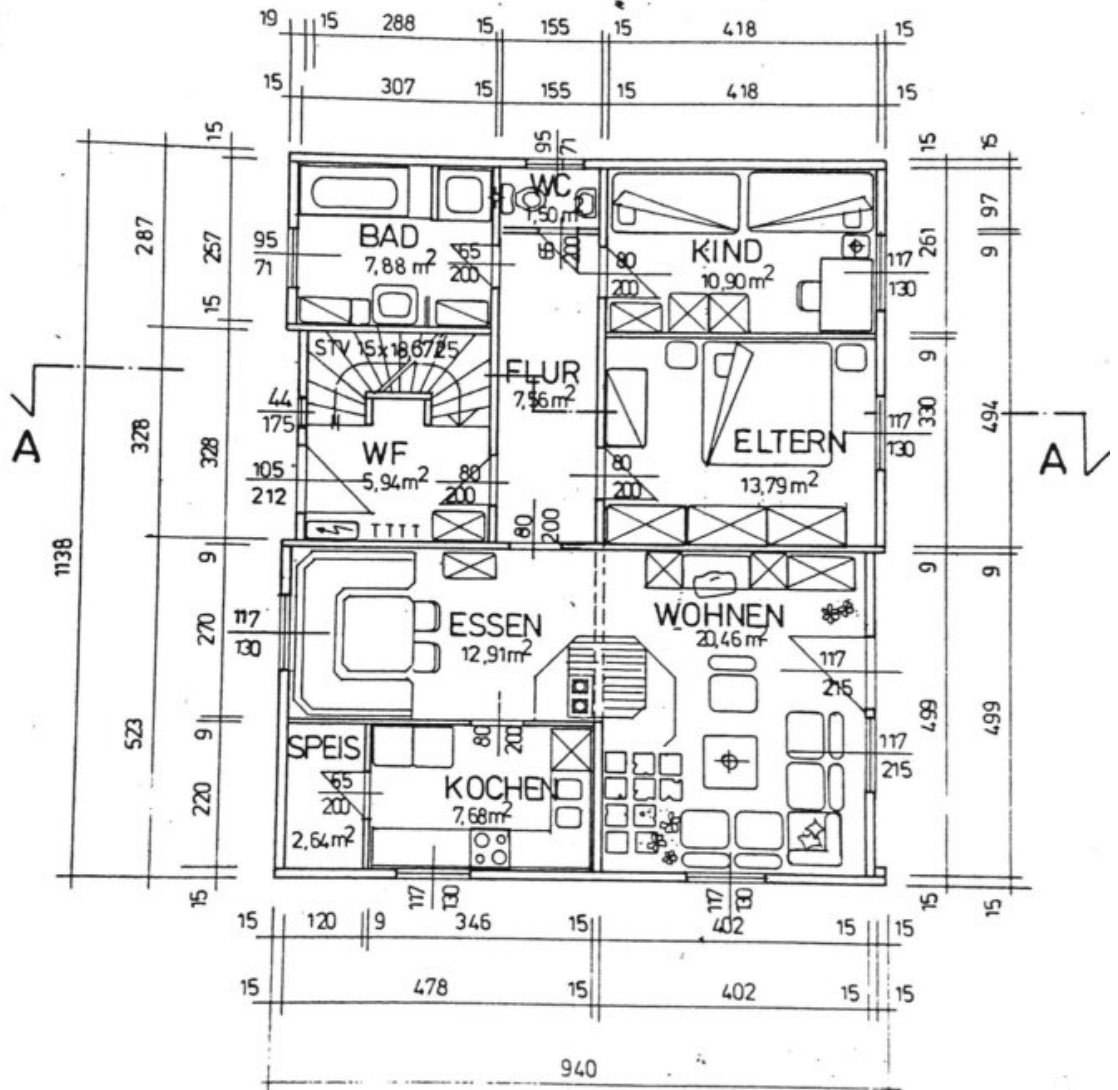
ERDGESCHOSS:

WF	5,94 m ²
FLUR	7,56 m ²
WC	1,50 m ²
BAD	7,88 m ²
KIND	10,90 m ²
ELTERN	13,79 m ²
ESSEN	12,91 m ²
WOHNEN	20,46 m ²
SPEIS	2,64 m ²
KOCHEN	7,68 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE EG	91,26 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT = 129,94 m²

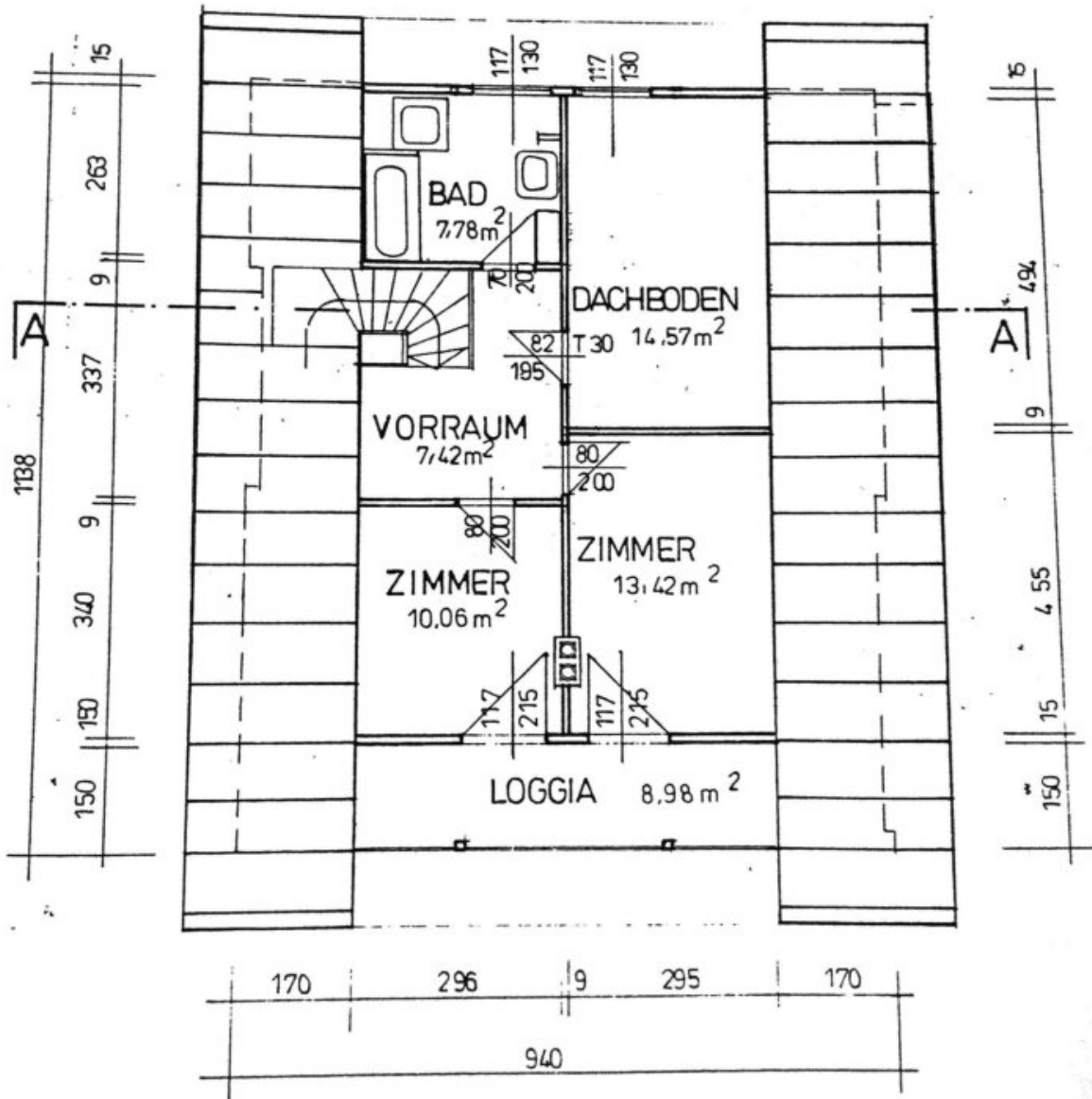






Grundriß: ERDGESCHOSS

M 1:100

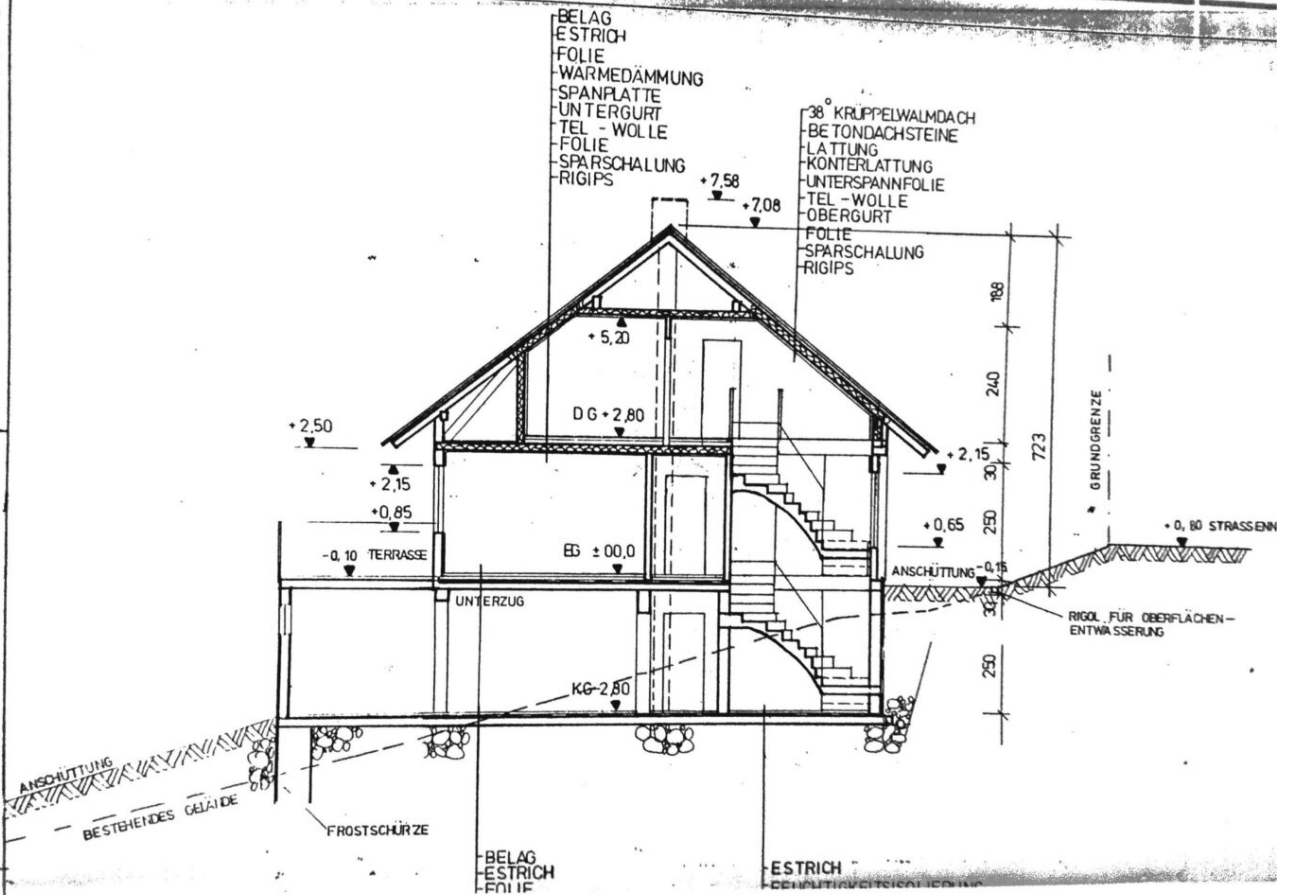


Grundriß: DACHGESCHOSS

M 1:100

SCHNITT A-A

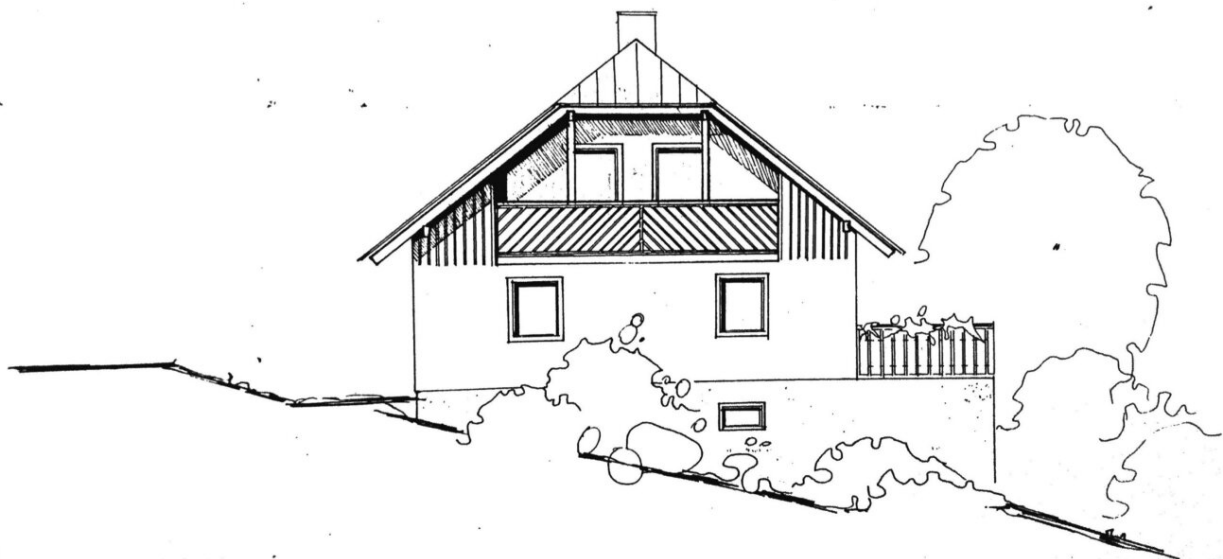
M 1:100





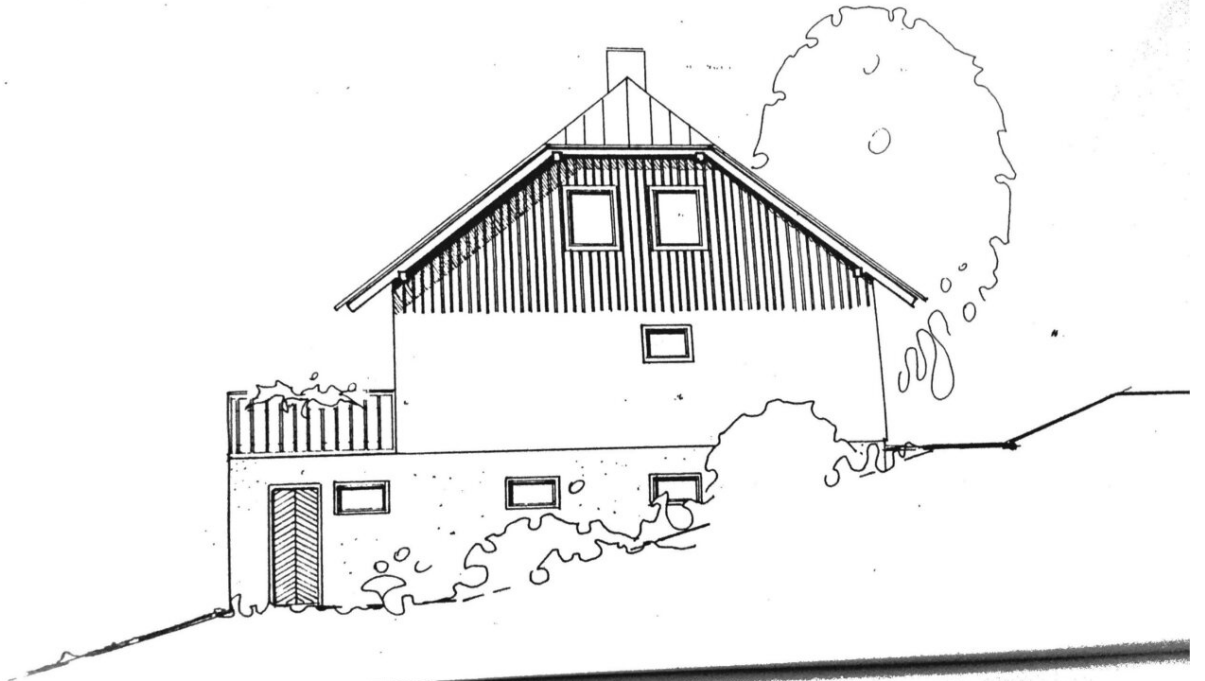
OST ANSICHT

M 1 : 100



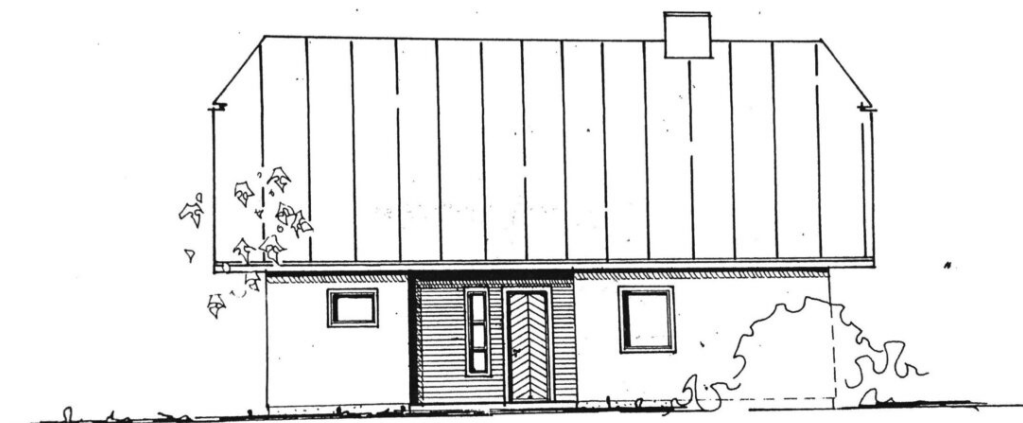
WEST ANSICHT

M1.1.1



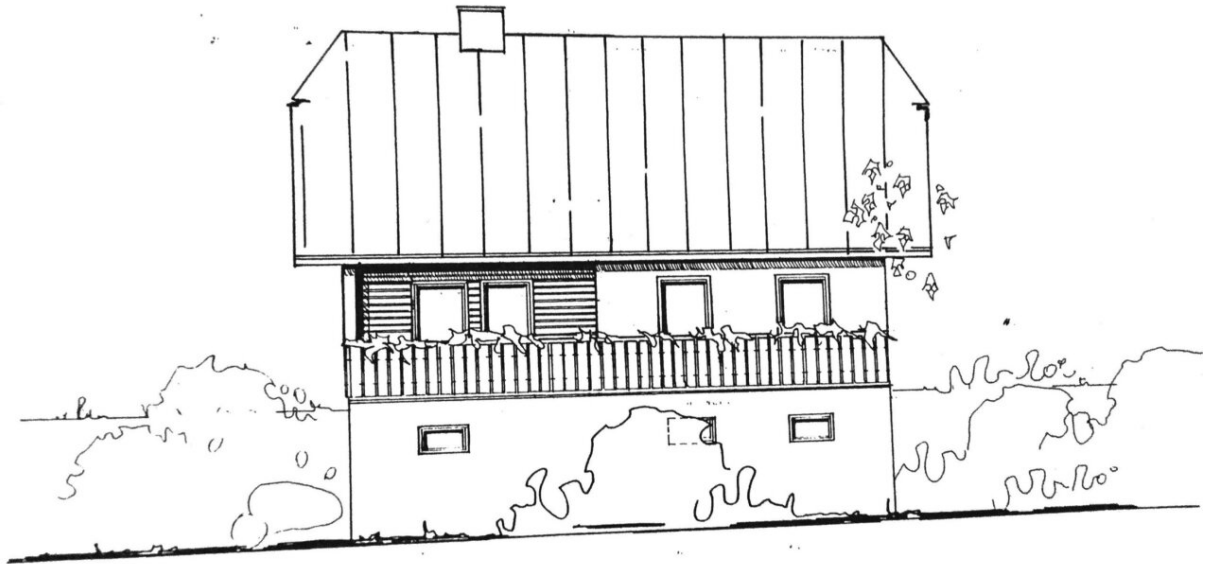
SÜD-ANSICHT

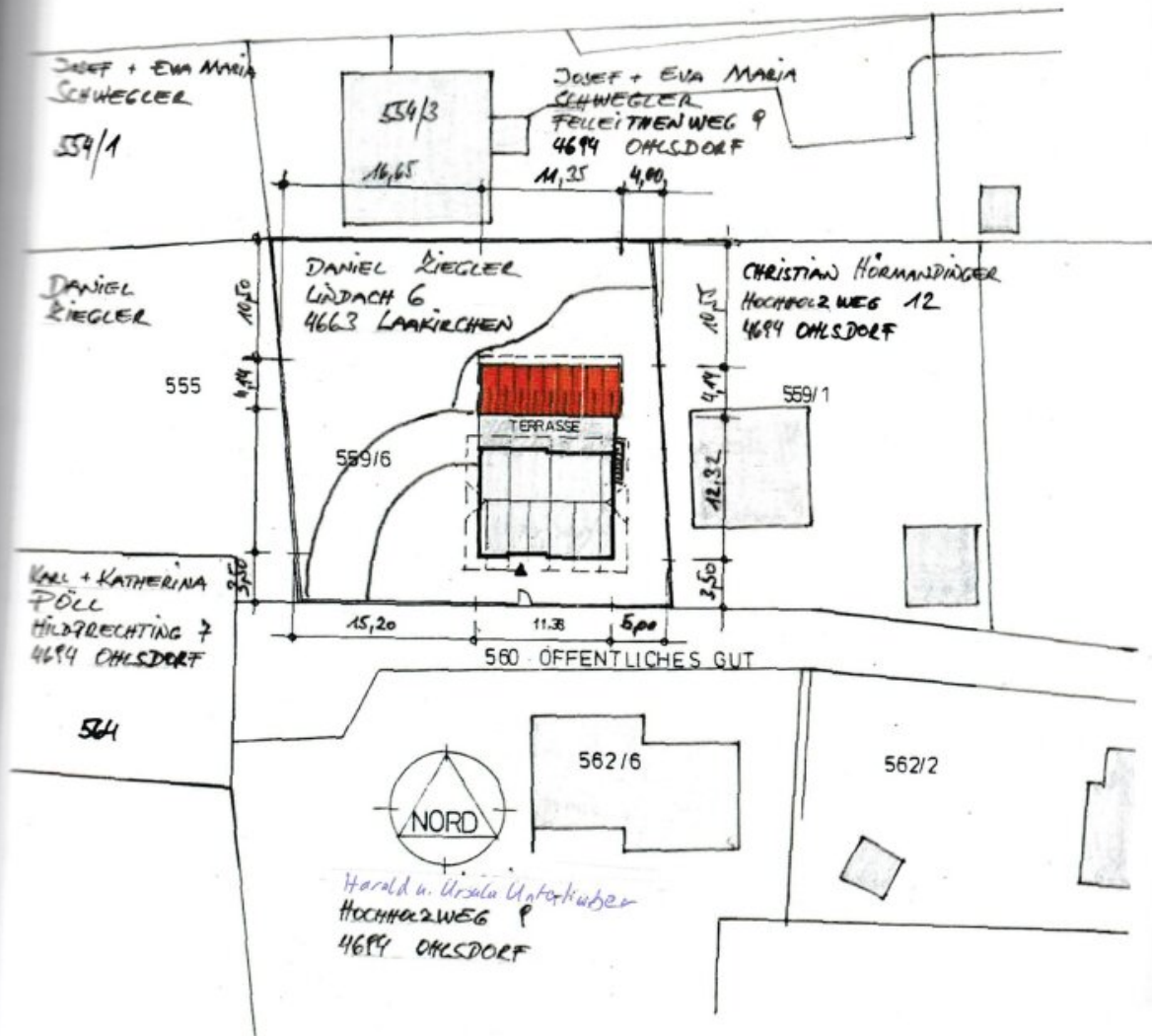
M 1 : 100



NORD ANSICHT

M 1:100





LAGEPLAN

M=1:500

Objektbeschreibung

Am Ende einer ruhigen Sackgasse, eingebettet in eine idyllische Landschaft aus Wiese, Wald und weitem Horizont, erwartet Sie ein Zuhause, das nicht nur Raum bietet – sondern Lebensqualität. Dieses charmante Haus mit rund **130 m² Wohnfläche** vereint ländliche Ruhe mit moderner Technik und liebevollen Details. Ideal für alle, die Natur, Privatsphäre und Nachhaltigkeit schätzen.

Begleiten Sie mich – wir machen einen kleinen Rundgang.

Schon beim Betreten des Grundstücks fällt auf: Hier wurde mit Liebe gestaltet. Der gepflegte Garten, der sanft geschwungene Pool, das ruhige Rauschen des nahen Waldes – all das wirkt wie ein Versprechen auf gute Tage.

Das Haus selbst empfängt Sie im Süden mit einem kompakten **Windfang** – von dort geht's zentral in den **Keller** (mit **Garage, Werkstatt & Haustechnik**) oder ins Wohnreich.

Im **Erdgeschoss** entfaltet sich ein durchdachter Grundriss:

- Eine moderne **Küche mit Tischherd** – offen zum Essbereich
- Ein behagliches **Wohnzimmer mit Kachelofen** – das Herz des Hauses
- Zugang zur **Terrasse mit Nordausrichtung** – und einem **Fernblick**, den man kaum beschreiben kann
- Zwei Zimmer – eines davon prädestiniert als Schlafzimmer, das zweite als Büro, Kinder- oder Gästezimmer
- Ein neues, hochwertig ausgestattetes **Badezimmer mit Badewanne & Dusche** (2020)
- Separates **WC**

Im **Obergeschoss** erwarten Sie zwei weitere Räume mit eigenem Zugang zur **Ostloggia** –

Sonnenaufgänge inklusive. Auch ein zusätzliches WC sowie ein Dachboden sorgen für Komfort.

Die Wohnnutzfläche: **ca. 130 m²**

Die Nutzfläche im Keller- und Garagenbereich: **ca. 116 m²**

Was dieses Haus besonders macht, ist nicht nur der Grundriss – es ist die Kombination aus **Ruhe, technischer Intelligenz und natürlicher Schönheit:**

- **Photovoltaik (10kWp) + Stromspeicher (7,7 kWh), installiert 2022**
- **Luftwärmepumpe, Solarthermie, CAT6a-Verkabelung**
- **Holzriegelbauweise (Wolf Haus)** – Dachsanierung inkl. Garantiekarte (2001)
- **Großzügige Außenflächen**, dabei kompakt und pflegeleicht angelegt
- Die zusätzliche **Landwiese & Waldfläche** (2.642 m²) ist mehr Geschenk als Verpflichtung – sie erweitert Ihren Lebensraum und schützt Ihre Privatsphäre.

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Krankenhaus <7.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap