

Nähe Gleisdorf: Einziehen & wohlfühlen – Haus mit Garten, Büro und Garage



Süd-Ansicht

Objektnummer: 6430/106

Eine Immobilie von BAG Consulting GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Hofstätten an der Raab
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	149,48 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	995,00 m²
Keller:	59,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	795.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thomas Raminger

"VIVU Financial Consulting Group" eine Initiative der BAG Consulting GmbH
Währinger Straße 174 / 10-11
1180 Wien

T +43 660 4813173

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Sie benötigen die passende Finanzierung?

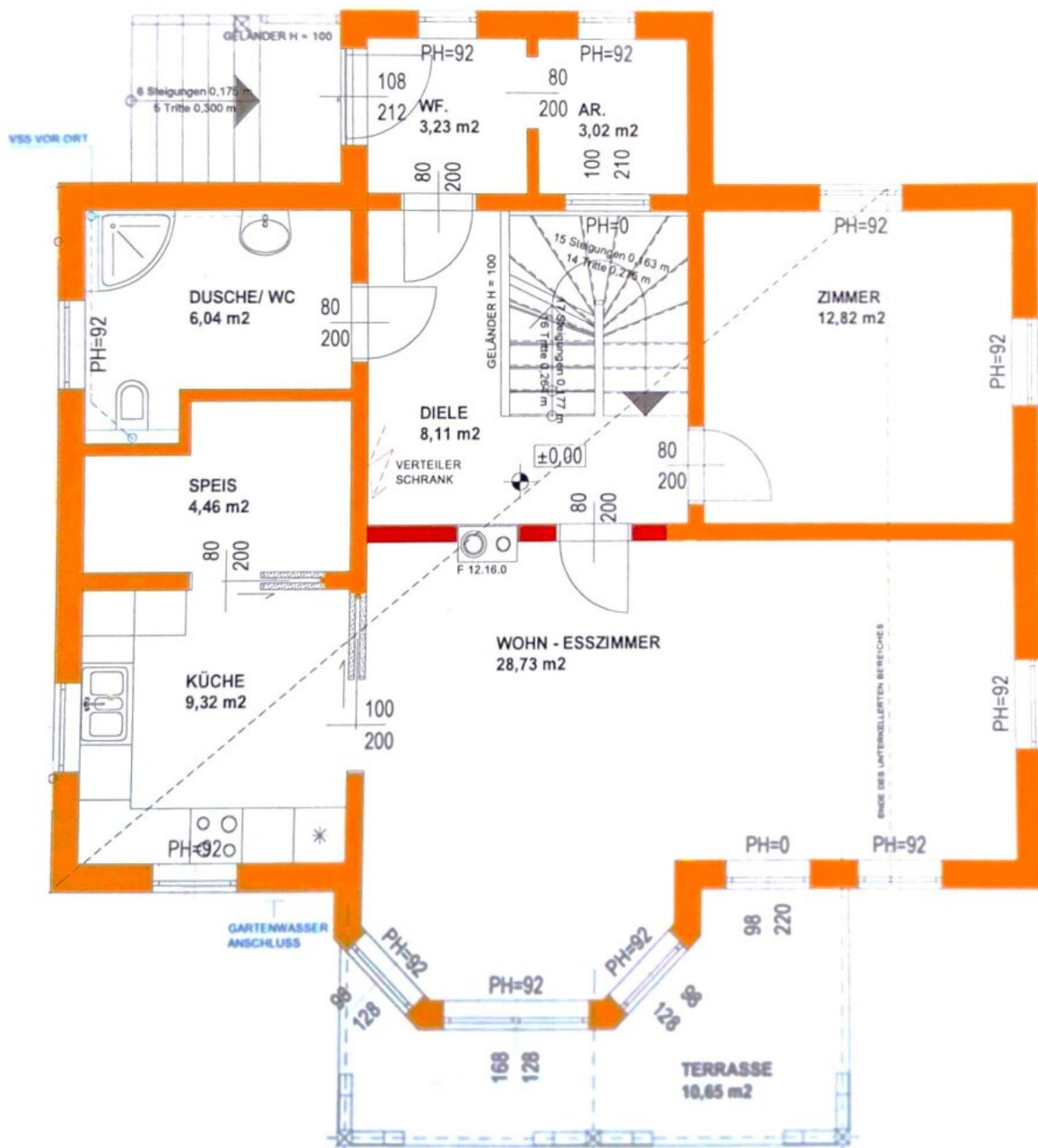
Wir bieten Ihnen einen unabhängigen Kreditvergleich. Vergleichen und Geld sparen!

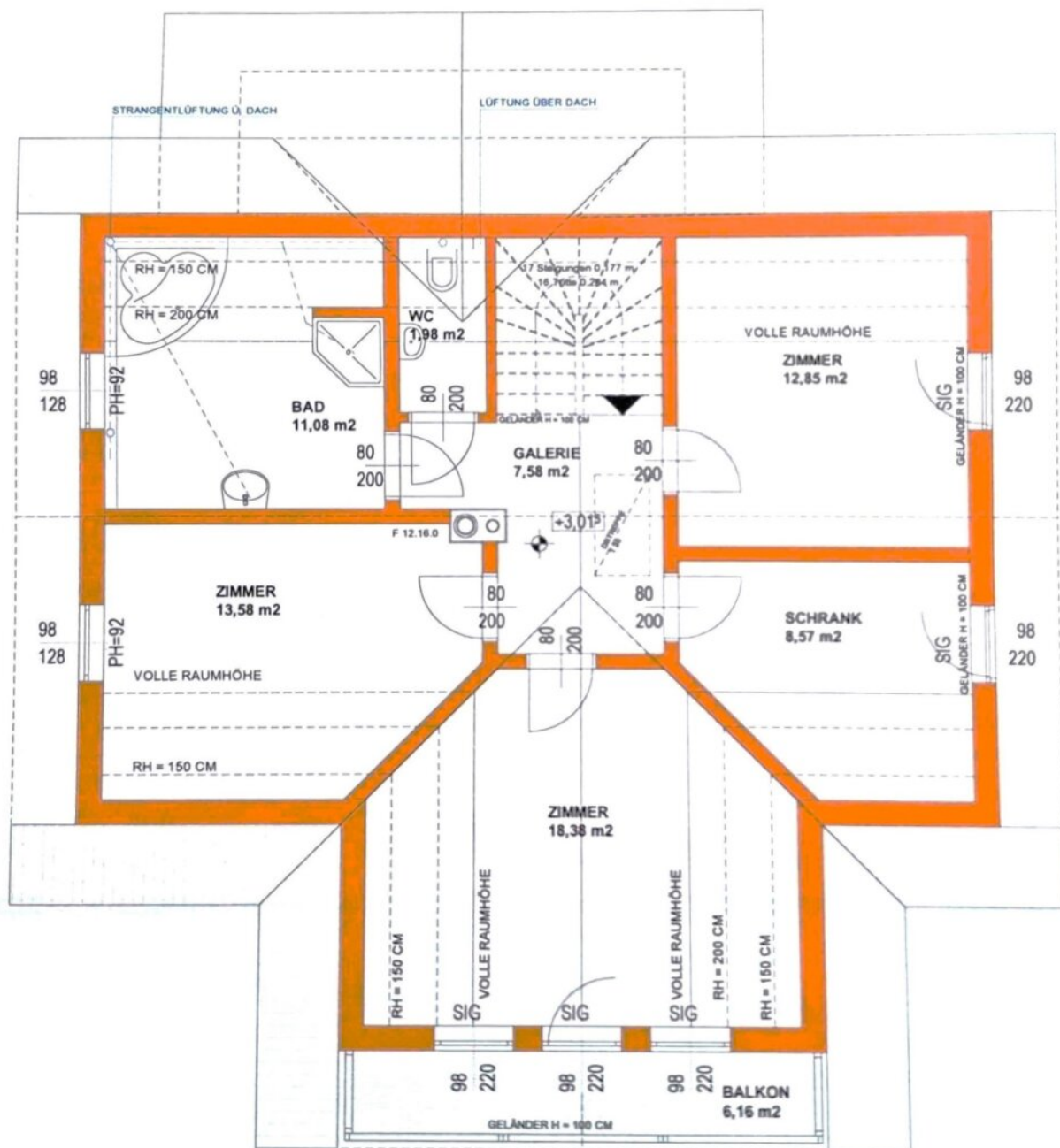


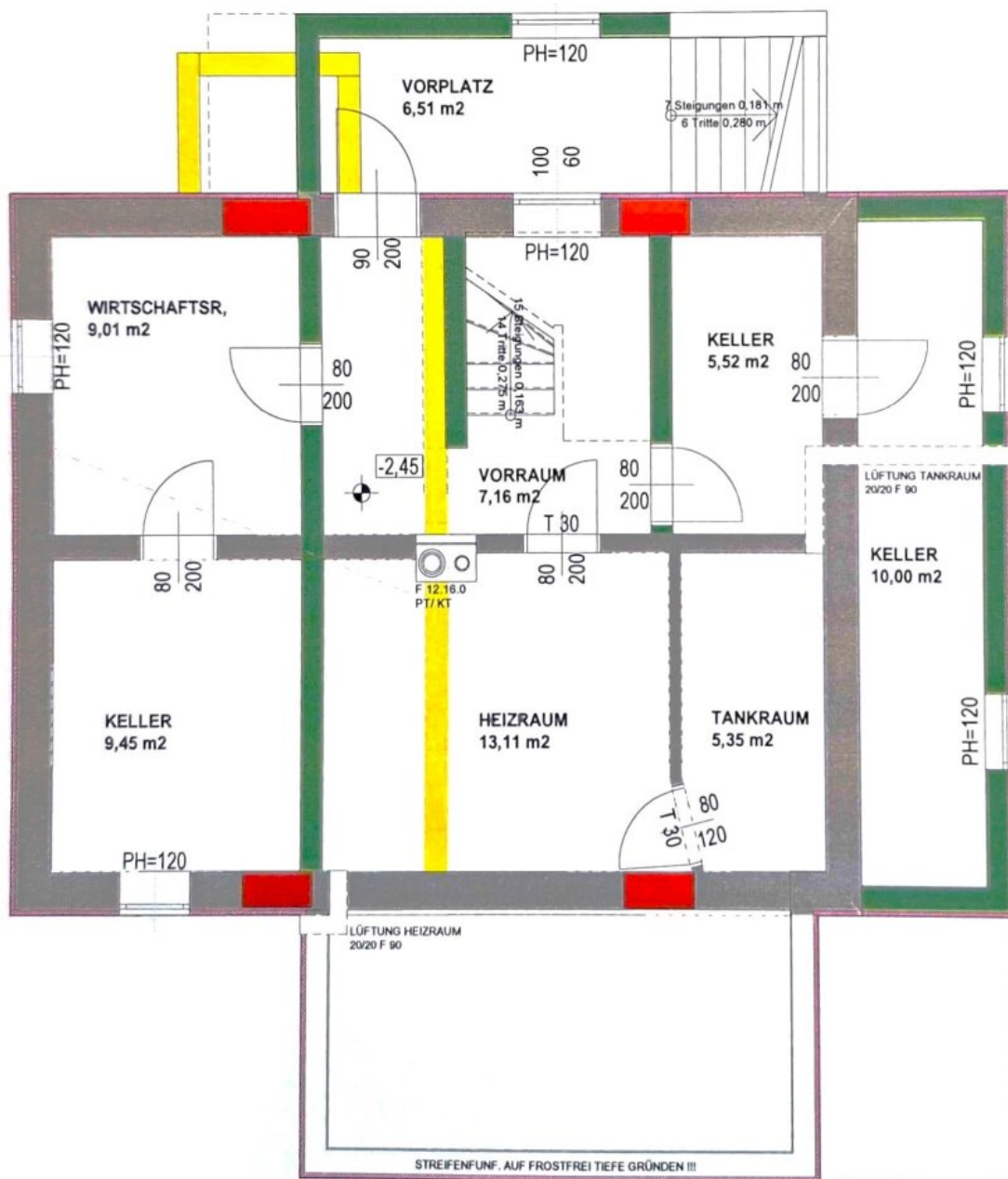
Vorteile des VIVU Kreditvergleichs!

- ✓ besten Zinssatz finden
- ✓ Gesamtkostenüberblick
- ✓ Vielfalt an Angeboten
- ✓ Bedürfnisorientiert
- ✓ Persönliche Beratung









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2003 befindet sich in ruhiger Lage am Ende einer Sackgasse. Das **1.581 m² große Grundstück** bietet viel Platz für Garten, Erholung und Freizeit. Die Bauweise kombiniert ein Ziegelmassiv-Kellergeschoss mit einem Holzriegelbau im Erd- und Obergeschoß – ideal für Familien, Gartenfreunde oder Selbstständige.

Die rund **150 m² Wohnnutzfläche** erstrecken sich über zwei Geschoße mit durchdachter Raumaufteilung:

Im **Erdgeschoß** erwartet Sie ein einladender Windfang mit Garderobe und praktischem Abstellraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro genutzt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit wohnlichem Kachelofen führt zur Terrasse und in die gut ausgestattete Küche mit Speis.

Das **Obergeschoß** bietet ein gemütliches Wohnzimmer mit Balkon, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, das aktuell als begehbare Kleiderschrank genutzt wird.

Der gepflegte **Keller** (ca. 60 m²) ist auch von außen begehbar und vielseitig nutzbar. Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung (18,5 kW) und wird durch eine Solarthermieanlage und den Kachelofen ergänzt. Je nach Raum sind Heizkörper oder eine Fußbodenheizung vorhanden.

Die hochwertige **Möblierung ist inkludiert** und kann auf Wunsch übernommen werden.

Nebengebäude

Ein besonderes Highlight ist das im Jahr 2008 errichtete Nebengebäude in solider Ziegelmassivbauweise. Es umfasst eine großzügige **Garage** mit etwa **60 m²** Fläche, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Angrenzend befindet sich ein ca. **30 m²** großer, beheizbarer **Büroraum**, der mit einem Küchenblock und einem eigenen WC ausgestattet ist – ideal nutzbar als Homeoffice, Gästezimmer, Atelier oder individueller Rückzugsort.

Außenbereich

Der liebevoll gestaltete Garten überzeugt mit einer großzügigen Terrasse samt 6 m elektrischer Sonnenmarkise, einer gemütlichen Feuerstelle, einem Hochbeet sowie einer Wasserzisterne für die Gartenbewässerung. Ein Rasenmäroboter sorgt für komfortable

Pflege.

Lage

Diese Lage vereint Natur, Ruhe und alltagsnahe Infrastruktur auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Fahrminuten erreichbar – ein perfekter Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Infrastruktur & Umgebung:

- **Bushaltestelle** ca. 90 m entfernt
- **Zugverbindung** fußläufig in ca. 18 Minuten erreichbar
- **Autobahnanschluss A2 Gleisdorf Süd** in kurzer Entfernung – Graz oder Wien sind gut erreichbar

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort vom Charme dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Kontaktieren Sie uns noch heute – wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap