

**Spielberg: gemütliches Einfamilienhaus mit Garten,
Terrasse, Balkon & Garage**



Objektnummer: 6409/540

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebming

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Auring
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8724 Spielberg
Baujahr:	1985
Wohnfläche:	108,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	82,00 €
Heizkosten:	142,00 €
Sonstige Kosten:	148,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elke Nina Resch

ITL | Immo Treuhand Liebmingen
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436767035057



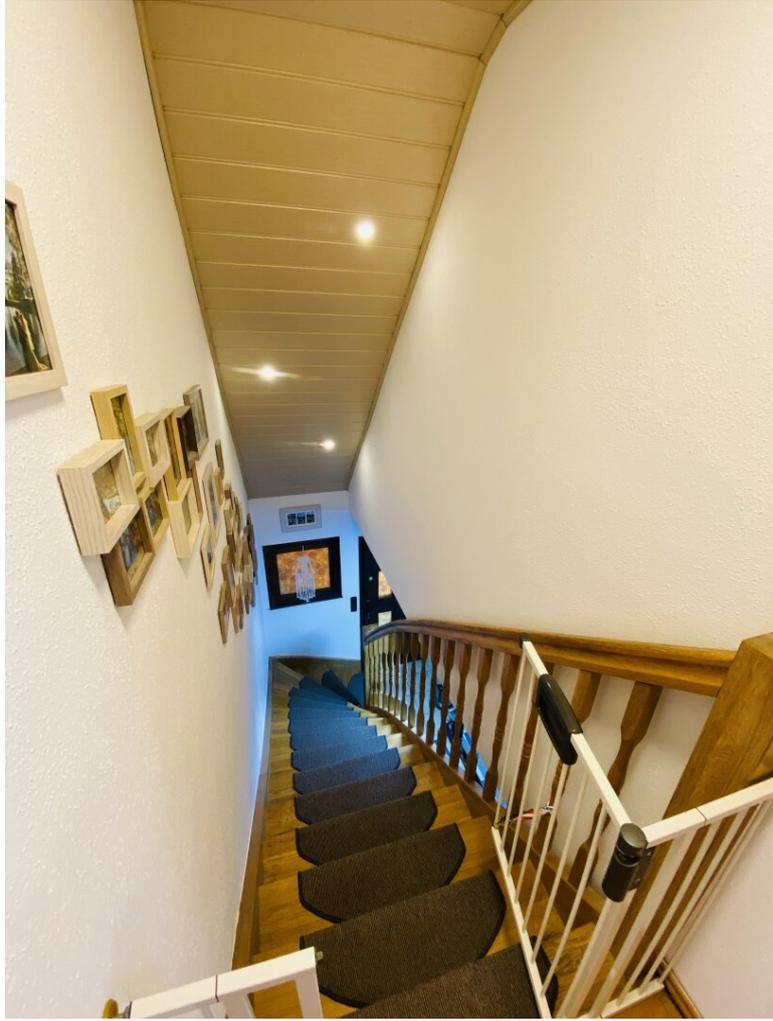
























Objektbeschreibung

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 108 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 780 m²
- **Zimmer:** 3 Schlafzimmer + offener Wohn-/Essbereich
- **Terrasse & Balkon**
- **Garage + Flugdach (Carport)**
- **OG Bad mit Dusche, WC und Fenster**
- **EG Bad mit Wanne, Dusche und Fenster**
- **EG Gäste-WC**
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **Bezugsbereit ab Herbst/Winter 2026**
- **Die Terrasse wurde kürzlich erneuert.**

Raumaufteilung im Detail:

Erdgeschoss:

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie ins zentrale **Stiegenhaus**. Von dort führt ein Flur:

- **Nach rechts:**

1 **Schlafzimmer**

1 **Badezimmer**

1 separates **WC**

- **Nach links:**

der **offen gestaltete Wohnbereich**, in dem **Küche, Esszimmer und Wohnzimmer** nahtlos ineinander übergehen. Die Küche verfügt über eine schöne Einbauküche mit den gängigen E-Geräten im Landhausstil. Im Wohnzimmer gibt es einen Schwedenofen der für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang zur **Terrasse** und in den **Garten**.

Obergeschoss:

- 2 weitere **Schlafzimmer**, eines davon mit Zugang zum **Balkon**
- 1 **Badezimmer mit WC und Fenster**.

Außenbereich:

- **Sonnige Terrasse** mit Gartenzugang

- **Privater Garten** mit viel Platz für Erholung und Freizeit
- **Garage**
- **Flugdach (Carport)** – ideal als Zweitstellplatz oder Unterstand

Lage:

Das Haus liegt in einer **angenehmen, gut erreichbaren Wohngegend in Spielberg** – ruhig, sonnig und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote (Red Bull Ring, Wanderwege, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Highlights auf einen Blick:

- Ideal geschnitten für Familien
- Balkon & Terrasse mit schöner Ausrichtung
- Großzügiger, offener Wohnbereich
- 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 WC
- Garage & Flugdach
- Grundstück mit 780 m² in Toplage von Spielberg

Renovierungen:

In den letzten Jahren wurden einige Renovierungsarbeiten am Haus durchgeführt:

- neuer Heizkessel - Gastherme
- neue Fenstern und Terrassentür
- neue Einbau-Küche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Außenfassade mit neuem Putz

Fazit: Das Einfamilienhaus in ruhiger, sonniger Lage von Spielberg überzeugt durch eine familienfreundliche Raumaufteilung, großzügigen Garten sowie Balkon und Terrasse. Mit 3 Schlafzimmern, offenem Wohnbereich und zwei Bädern bietet es komfortables Wohnen und kann ab **Herbst/Winter 2026** bezogen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap