

## **Doppelte Chance: Wohnhaus mit weiterem Bauplatz**



**Objektnummer: 1821**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8582 Rosental an der Kainach
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 114,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Frank Klöckl**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach

T +43 3142 22892-50





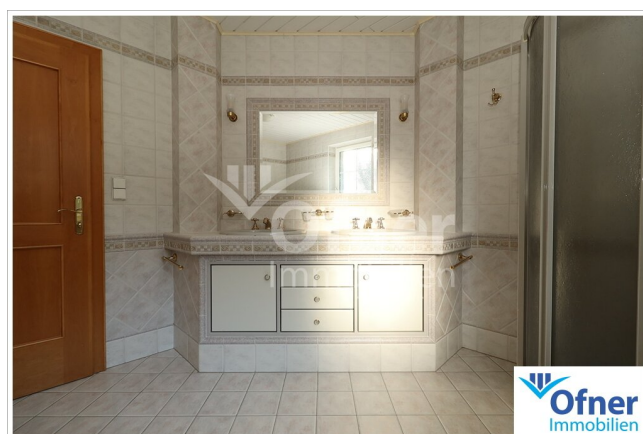




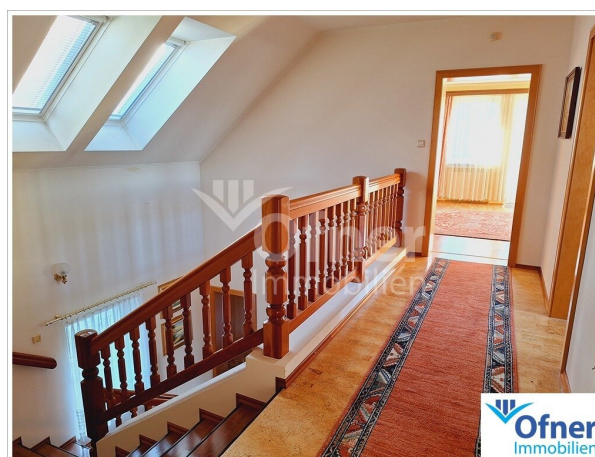




 **Ofner**  
Immobilien







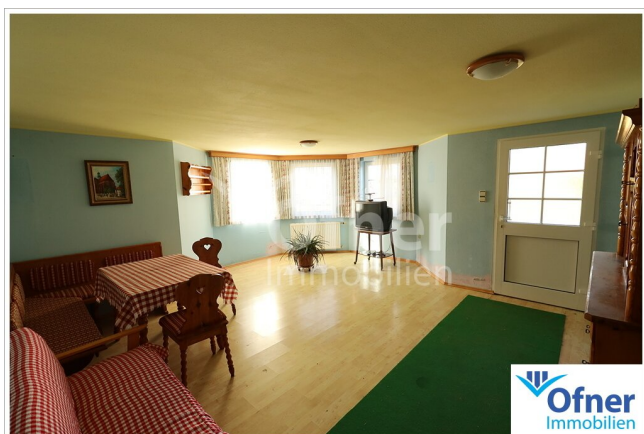








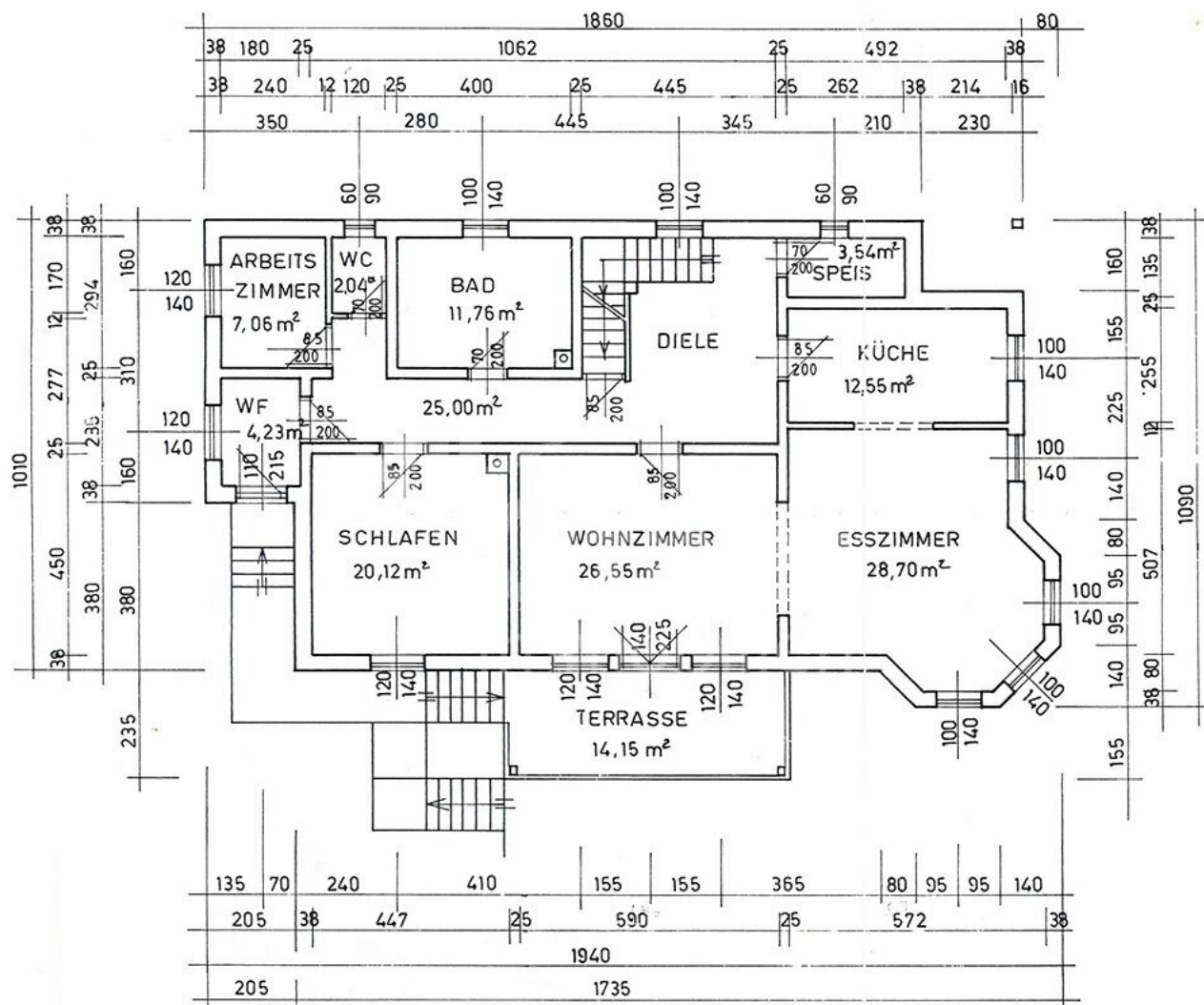






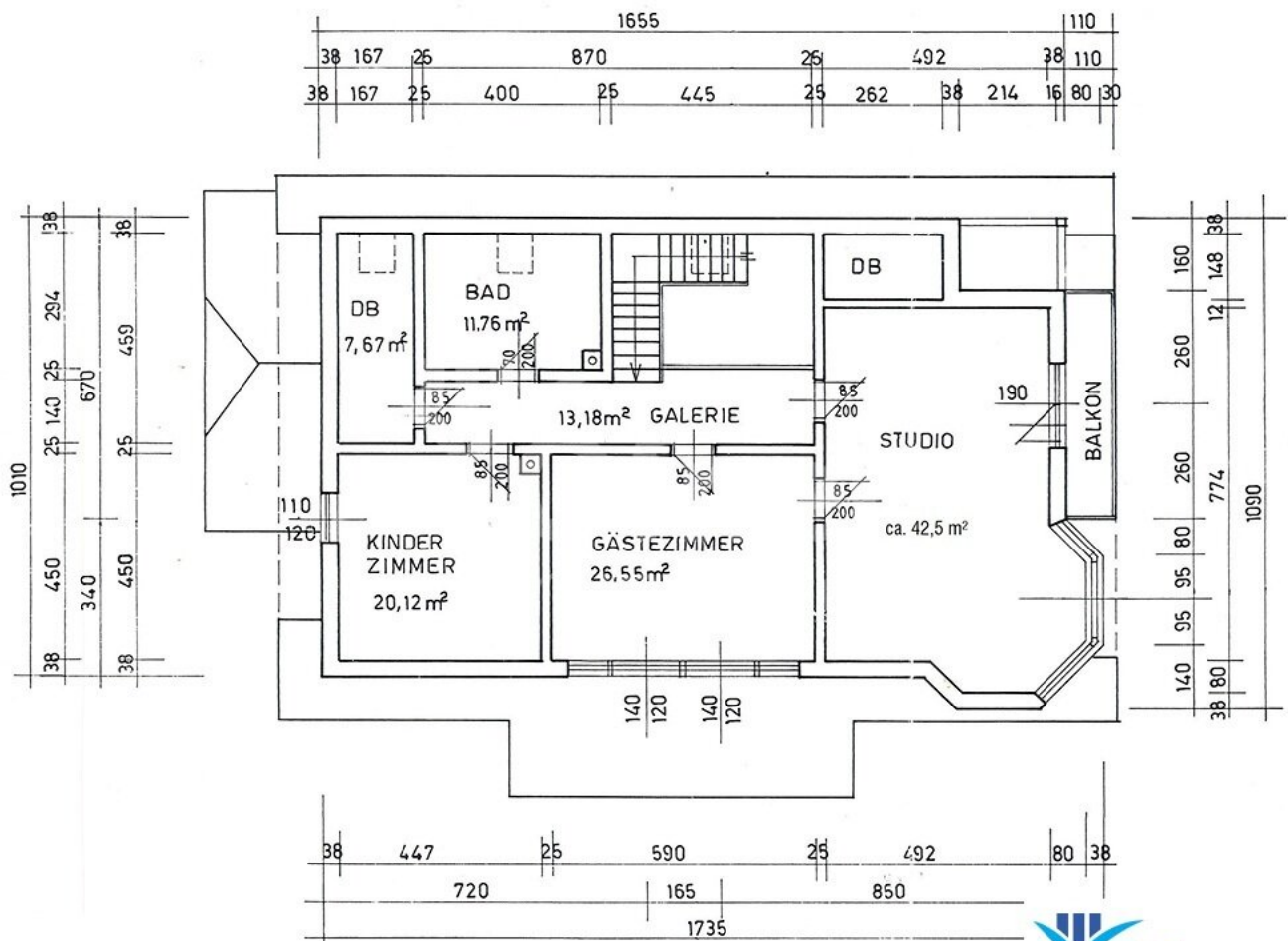






ERDGESCHOSS





DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

### **Sonne, Ruhe, Aussicht - top gepflegtes Familienhaus steht zum Einzug bereit!**

Die ruhige Wohnlage in einer gepflegten Siedlung verspricht höchste Wohnqualität in guter Nähe zur Infrastruktur des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Dienstleister sind nur wenige hundert Meter entfernt. Der Stadtkern der Bezirkshauptstadt Voitsberg ist nur 4 km entfernt, ebenso die Stadt Köflach mit der Therme Nova.

Das Wohnhaus bietet mehrere Zugänge: der Haupteingang im Erdgeschoß, die Garage im Kellergeschoß, oder über den Arbeits-/Fitness-/Wellnessraum im Keller kann das Wohnhaus betreten werden. Am Haupteingang befindet sich ein Windfang mit Garderobe, der in die Diele führt. Von hier aus erschließt sich das gesamte Erdgeschoß in: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speis, Badezimmer, Schlafzimmer, separates WC und Wirtschaftsraum. Alle Räume sind großzügig, hell und freundlich mit Parkettböden, Tischlermöbel, teilweise Holz-Deckenverkleidungen, Vollholztüren, und einer Marken Einbauküche ausgestattet. Das Wohnzimmer hat Zugang auf die überdachte Terrasse und den Garten mit herrlichem Weitblick auf die Almenlandschaft der Stubalpe.

Über eine großzügige Stiege in der Diele gelangt man in die obere Etage mit einer Wohnfläche von ca. 121m<sup>2</sup> die als eigenständige Wohneinheit gestaltet werden kann. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über alle Anschlüsse, die für die Errichtung einer Küche erforderlich sind. Ein zweites Zimmer lässt sich aufgrund seiner Größe problemlos in zwei Schlafräume teilen. So hätten Sie im Obergeschoß eine eigenständige Wohneinheit mit Küche, Badezimmer und drei Schlafzimmern. Ein Südwest-Balkon ergänzt das geräumige, helle Obergeschoß.

Das Haus wurde in den 1990er-Jahren in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und seither gut gepflegt und in Schuss gehalten. Geheizt wird mittels Öl-Zentralheizung, dazu befindet sich ein 6.500 Liter-Tank im Keller. Der Jahresbedarf liegt bei ca.2.500 Litern bei vollflächiger Nutzung. Zwei Kamine ermöglichen die Einrichtung zusätzlicher Heizquellen. Ein Warmwasserboiler mit einem Volumen von 300 Litern befindet sich ebenso im Keller wie auch die Doppelgarage mit elektrischem Tor, Lagerräume und ein WC. Besonders praktisch ist der große, beheizte Raum im Südwesten, der im Plan als "Fitnessraum" gekennzeichnet ist und viele Nutzungsmöglichkeiten bietet: Wellness, Fitness, Hobby, Büro, Gäste oder vieles mehr.

Die gesamte Grundfläche besteht aus zwei eigenständigen Grundstücken, wobei das unbebaute Grundstück ein Ausmaß von ca. 756 m<sup>2</sup> aufweist und jederzeit bebaut werden kann (Widmung "Reines Wohngebiet" und Dichte von 0,2 - 0,3). Diese Voraussetzungen steigern die Attraktivität dieser Liegenschaft, da einerseits bereits ein zusätzliches Baugrundstück als Vorsorge erworben wird und andererseits das unbebaute Grundstück jederzeit veräußert werden kann. Die Fernwärme- und Stromleitungen liegen an der Grundstücksgrenze.



Das wunderbar gepflegte Haus kann kurzfristig bezogen werden, die Möblierung ist im Kaufpreis enthalten. Die beiden Etagen bieten bei einer Gesamtgröße von ca. 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für bis zu zwei Familien. Auf dem 2.185 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist mehr als genug Platz zum Spielen, Entspannen oder Garteln, einige Obstbäume sind schon vorhanden.

Ihr neues Zuhause hat so viele Vorteile und heißt Sie schon jetzt herzlich willkommen. Ein möblierter Sofortbezug ist möglich. Dazu freuen wir uns über Ihre Anfrage und den ersten gemeinsamen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich ein Bild von diesem großen Wohlfühlhaus machen können - Sie werden begeistert sein.

### **Team Ofner Immobilien**

**Frank Klöckl**, Tel. +43 664 / 146 19 05

office@ofner-immobilien.at, Büro Tel. 03142 / 22892 - 50

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.00 und von 13.00 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**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://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap