

**Ihr neues Zuhause in Gralla – Leicht  
sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Platz,  
Ruhe und Möglichkeiten**



**Objektnummer: 286209**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |                       |
|-------------|-----------------------|
| Adresse     | Globusallee           |
| Art:        | Haus                  |
| Land:       | Österreich            |
| PLZ/Ort:    | 8431 Gralla           |
| Baujahr:    | 1993                  |
| Zustand:    | Gepflegt              |
| Wohnfläche: | 120,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche: | 220,00 m <sup>2</sup> |
| Bäder:      | 1                     |
| WC:         | 2                     |
| Keller:     | 60,00 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:  | 399.000,00 €          |

## Ihr Ansprechpartner



### Christopher Wischenbart, BSc

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 664 5411047  
H +43 664 2507403

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





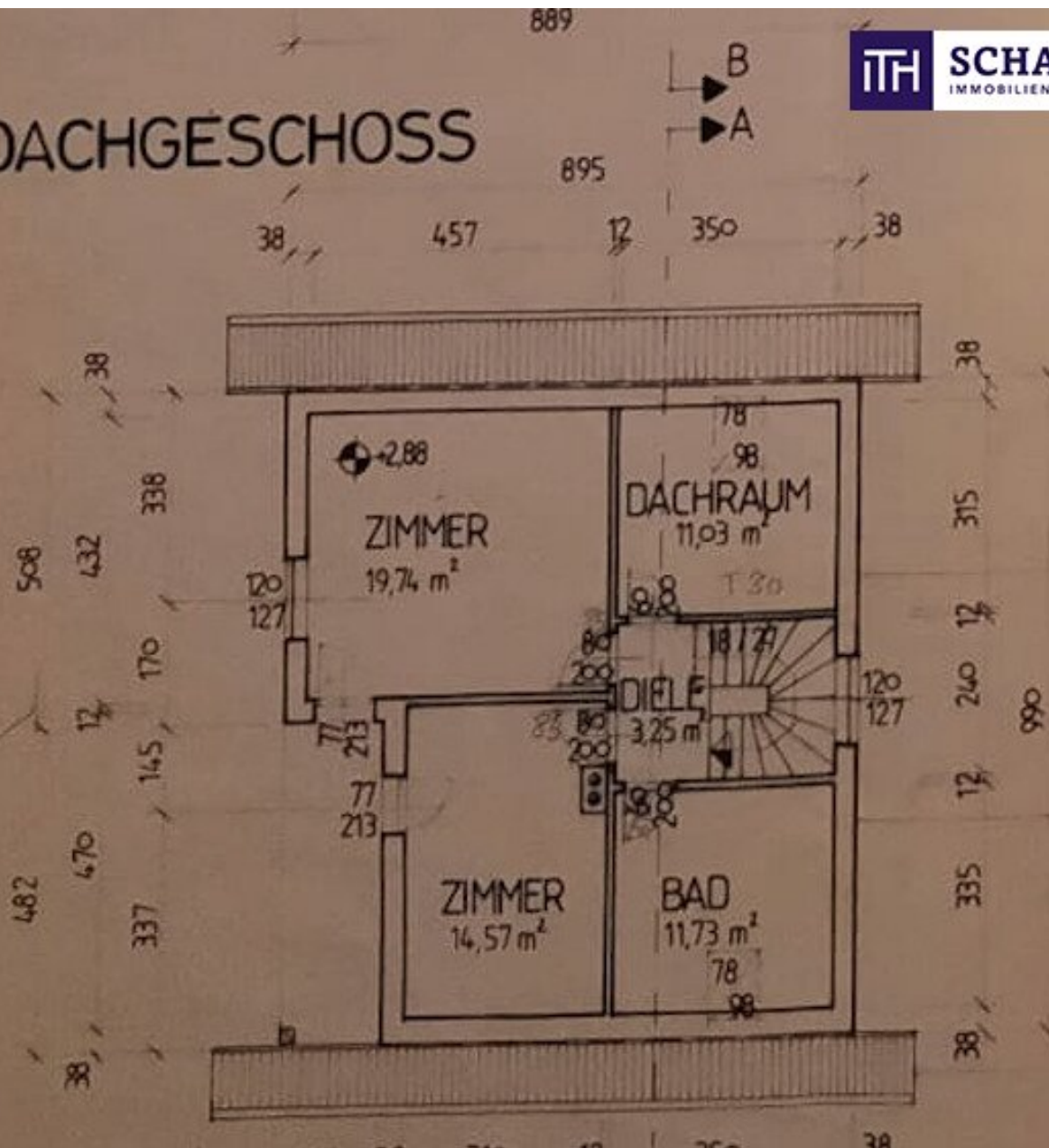




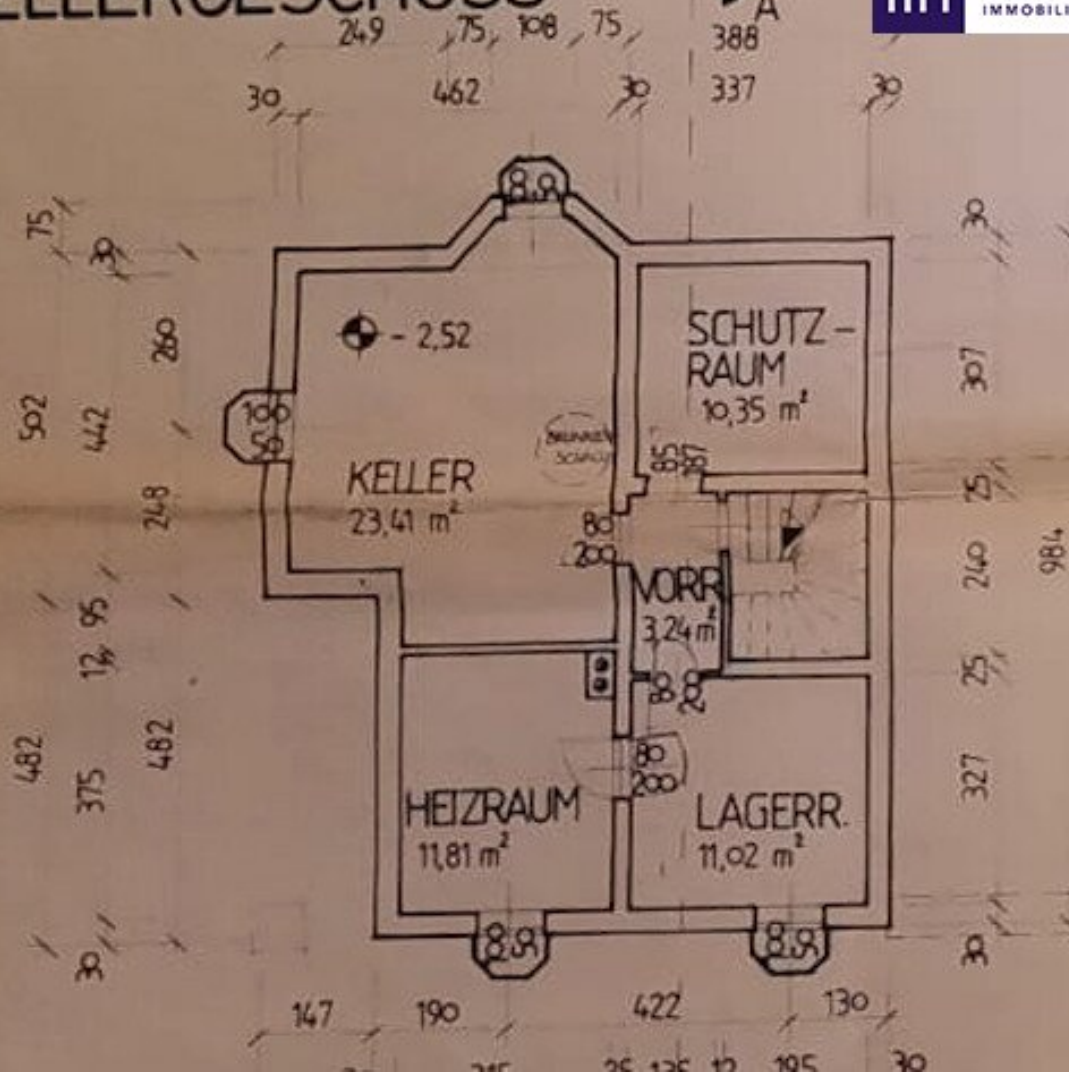








# KELLERGEOSCHOSS



ANSICHT SÜD



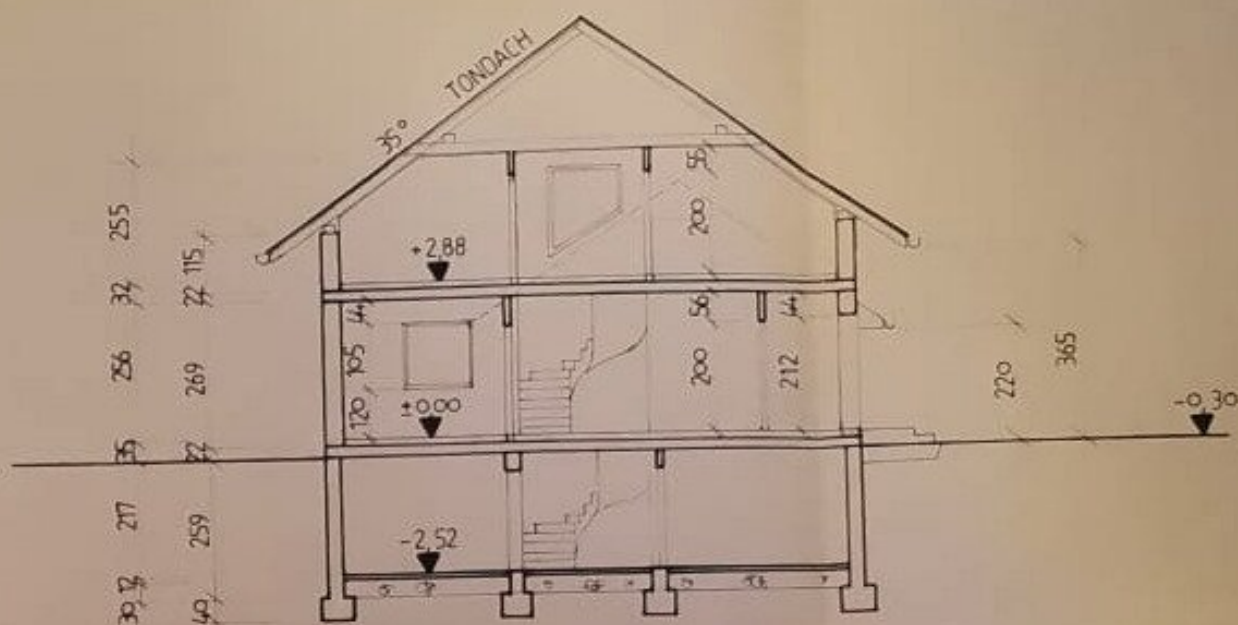
ANSICHT WEST



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



# SCHNITT A-B



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)



**SCHANTL**  
IMMOBILIENTREUHAND



in  
Kooperation  
mit



**FINANCIAL INVEST**  
VERMÖGENSTREUHAND

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



**VERMÖGENSAUFBAU**  
Smart investieren, Zukunft gestalten.



**VERSICHERUNGEN**  
Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



**FINANZIERUNG**  
Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Ihr neues Zuhause in Gralla – Leicht sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Platz, Ruhe und Möglichkeiten

**Globusallee 5, 8430 Leibnitz**

Manche Häuser erzählen Geschichten – Geschichten von Familienfesten im Garten, von langen Sommerabenden auf der Terrasse, vom Lachen der Kinder und dem Duft von frisch gebackenem Brot, der durch die Räume zieht.

Dieses Haus in der Globusallee 5 wartet nun darauf, ein neues Kapitel zu schreiben – vielleicht mit Ihnen.

Auf einem großzügigen, perfekt geschnittenen Grundstück von 1.005 m<sup>2</sup> steht dieses charmante Einfamilienhaus, das Ihnen rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet.

Viel Platz zum Leben, Lachen und Wohlfühlen. Das Haus wurde vor etwa 30 Jahren in solider Bauweise errichtet und liebevoll gepflegt – bereit für neue Ideen, frischen Wind und Ihre ganz persönliche Handschrift.

#### **Raum für Ihre Träume:**

Schon beim Betreten spüren Sie: Hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter. Lichtdurchflutete Wohnräume bieten eine freundliche Atmosphäre, in der sich jeder Tag besonders anfühlt.

Im geräumigen Keller mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche finden Sie vielseitige Möglichkeiten: Hobbyraum, Werkstatt, Stauraum – oder vielleicht ein gemütlicher Wellnessbereich?

Hinweis: Im Keller besteht leichte Feuchtigkeit, die bei einer Sanierung bedacht werden kann – eine Gelegenheit, ihn ganz nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten.

### **Alles, was das Herz begehrt:**

Auch für Ihre Fahrzeuge ist bestens gesorgt: Eine großzügige Garage mit 42 m<sup>2</sup> Fläche bietet Platz für zwei Autos und zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte oder Sportausrüstung.

Das Haus wird über einen eigenen Brunnen mit Wasser versorgt – eine Besonderheit, die Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit zugleich verspricht. Teilerschlossen eröffnet es Ihnen zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Zukunft.

Nur einen Katzensprung von der Autobahn entfernt – und dennoch genießen Sie hier eine Ruhe, die man selten findet.

Die perfekte Balance für Pendler, Familien und alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch das idyllische Leben in der Natur schätzen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar und machen den Alltag

besonders angenehm.

Ob Sie den Traum vom eigenen Garten verwirklichen, ein Paradies für Ihre Kinder schaffen oder einfach Ihre Seele baumeln lassen möchten – hier finden Sie die perfekte Basis dafür. Die großzügige Grundstücksfläche lädt zum Gestalten, Gärtnern und Genießen ein.

Machen Sie den ersten Schritt und lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem besonderen Charme dieses Anwesens begeistern.

### **Highlights auf einen Blick:**

- Großzügige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> – ideal für Familien und Paare
- Perfekte Grundstücksgröße mit 1.005 m<sup>2</sup> in quadratischer Form
- Geräumige Doppelgarage (ca. 42 m<sup>2</sup>) für zwei Autos plus Abstellfläche

- Praktischer Keller mit ca. 60 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar (leichte Feuchtigkeit vorhanden)
- Ruhige Lage trotz optimaler Verkehrsanbindung (Autobahnanschluss in der Nähe)
- Eigenständige Wasserversorgung durch hauseigenen Brunnen
- Solide Bausubstanz aus den 1990er Jahren – ideale Grundlage für individuelle Modernisierungen
- Teilerschlossenes Grundstück – flexibel erweiterbar und gestaltbar
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Gartenparadies, Familienidyll oder Hobbyoase
- Beste Infrastruktur in der Umgebung: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote schnell erreichbar

## Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die **besten Entscheidungen** treffen können.

In Kooperation mit unserer **SFI Vermögenstreuhand** begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim **nachhaltigen Vermögensaufbau**.

Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die **besten Konditionen** erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at) in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

*Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <5.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.750m

Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap