

**\*\*\*Kaufanbot erhalten\*\*\* Niklasdorf: Charmantes  
Einfamilienhaus in ruhiger Lage**



**Objektnummer: 6409/573**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	1947
Wohnfläche:	109,00 m <sup>2</sup>
Keller:	9,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	136,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

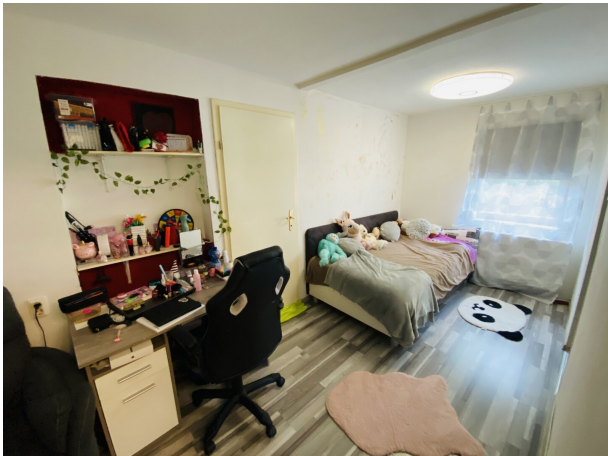
Immo Treuhand Liebming GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999

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





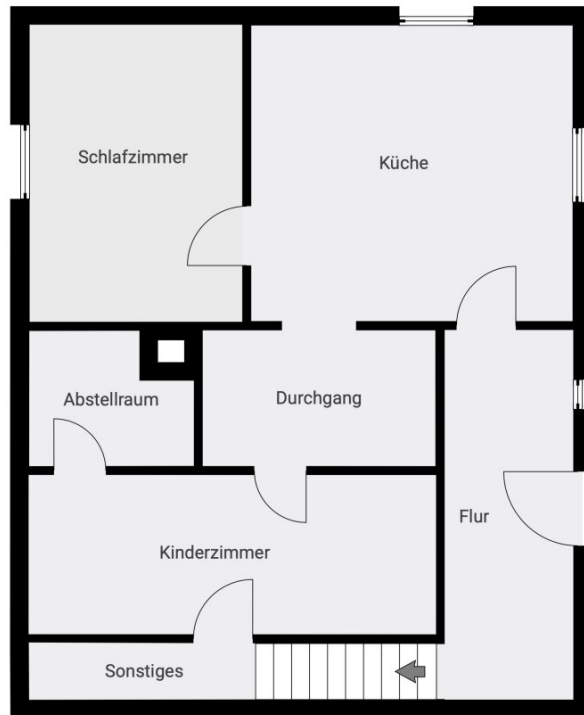






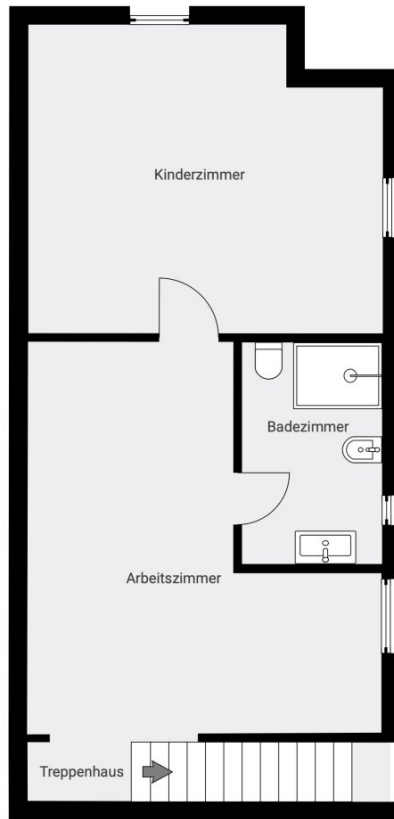


▼ Erdgeschoss



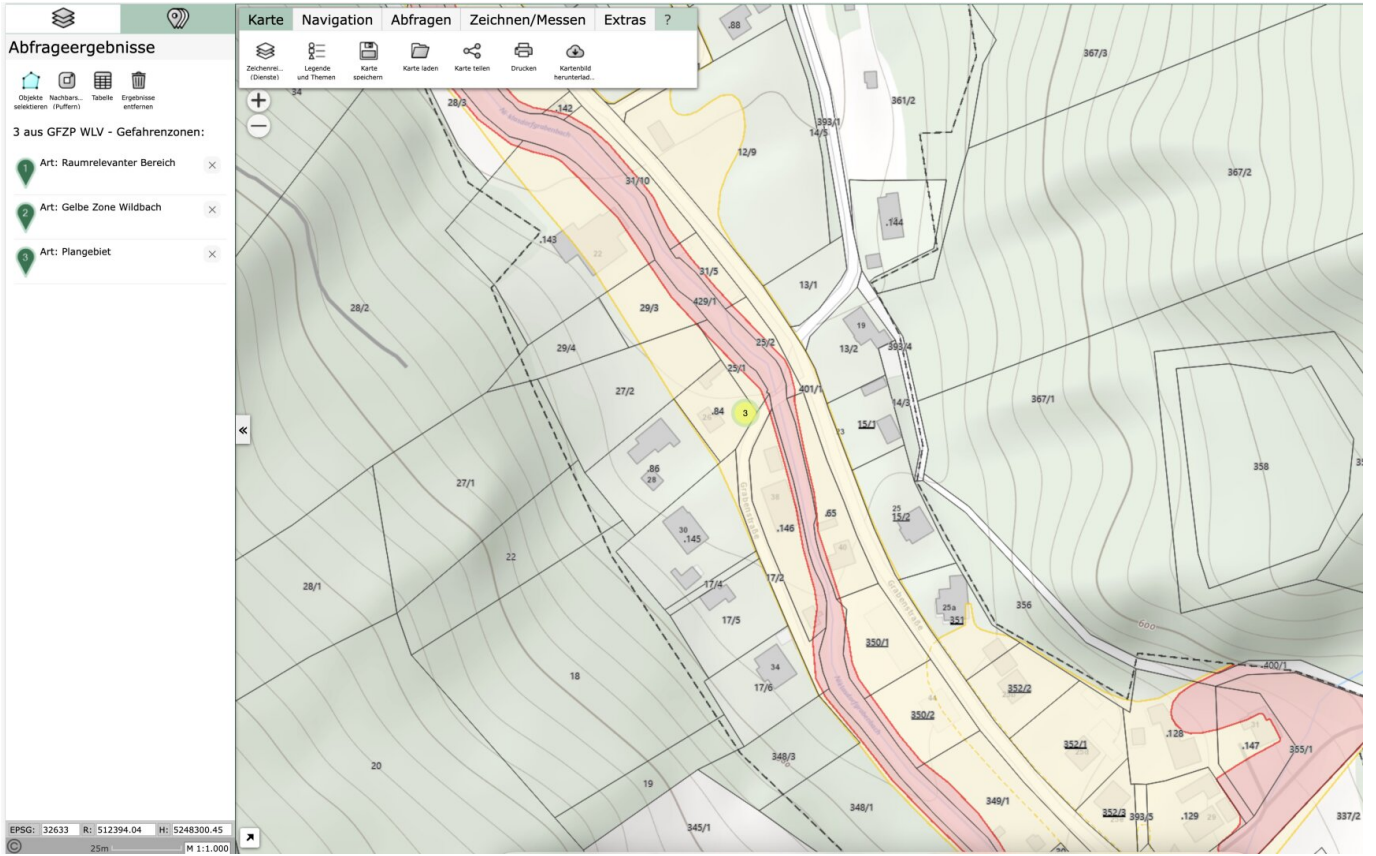
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT





**Abfrageergebnisse**

1 aus Widmungen:

Widmung: SG-WR

Ergebnisse Verlauf

**Widmungen**

Widmung	SG-WR
Zusatzwidmung	(M)
Bedeutung	Sanierung Wohnen rein
Bebauungsdichte-Min	0,2
Bebauungsdichte-Max	0,5
Verfahrensfallnummer	0400
GemeindeNr	61110
Planzeichenverordnung	Zur_PZVO_vorf_2007

EPSG: 32633 R: 512421.8 H: 5248438.47  
 Sm M 1:250

The screenshot shows a GIS application interface. At the top, there are menu tabs: 'Karte', 'Navigation', 'Abfragen', 'Zeichnen/Messen', and 'Extras'. Below the menu is a toolbar with icons for 'Zeichnen...', 'Legende...', 'Karte...', 'Karte...', 'Karte...', 'Drucken', and 'Kartenbild...'. The main map area displays a brown-toned terrain with yellow and orange planning zones. A yellow pin is placed on a zone labeled '26'. A blue stream labeled 'Grabenstraße' flows through the area. Other zone numbers visible are 23, 30, and 38. A detailed data table for the selected zone 'Widmungen' is overlaid on the map, showing various planning parameters. The bottom left corner displays coordinate information: EPSG: 32633, R: 512421.8, H: 5248438.47, Sm, and M 1:250.

**Abfrageergebnisse**

1 aus Widmungen:

Widmung: SG-WR

Ergebnisse Verlauf

**Widmungen**

Widmung	SG-WR
Zusatzwidmung	(M)
Bedeutung	Sanierung Wohnen rein
Bebauungsdichte-Min	0,2
Bebauungsdichte-Max	0,5
Verfahrensfallnummer	0400
GemeindeNr	61110
Planzeichenverordnung	Zur_PZVO_vorf_2007

EPSG: 32633 R: 512426.1 H: 5248416.3 M 1:250

The screenshot shows a GIS application interface. At the top, there are menu tabs: 'Karte', 'Navigation', 'Abfragen', 'Zeichnen/Messen', and 'Extras'. Below the 'Abfrageergebnisse' section, a search result for 'Widmung: SG-WR' is displayed. A detailed view of this entry is shown in a pop-up window, listing various attributes such as 'Zusatzwidmung (M)', 'Bedeutung Sanierung Wohnen rein', 'Bebauungsdichte-Min 0,2', 'Bebauungsdichte-Max 0,5', 'Verfahrensfallnummer 0400', 'GemeindeNr 61110', and 'Planzeichenverordnung Zur\_PZVO\_vorf\_2007'. The background map shows a street layout with a blue stream labeled 'Grabenstraße' and several planning zones numbered 23, 26, 30, and 38. The map is overlaid with a brown hatched pattern, likely representing a specific planning zone or boundary.

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Niklasdorf überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre, die ruhige Lage und den schön angelegten Garten. Errichtet im Jahr 1947, bietet die Immobilie heute rund **109 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und eine **Grundstücksgröße von 601 m<sup>2</sup>** – ideal für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Die Räume sind hell, freundlich und so aufgeteilt, dass genügend Platz für alle Lebensbereiche vorhanden ist.

### Highlights im Überblick:

- **Großzügige Wohnküche** mit Essbereich – modern ausgestattet, viel Stauraum und Platz für gemeinsame Momente
- **3,5 Zimmer** – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, Bidet, WC und Fenster
- **Gepflegte Ausstattung** – helle Böden, zeitgemäße Möblierung, sofort bezugsfertig
- **Nebengebäude** mit Werkstatt-/Lagerfläche für Hobbys oder Stauraum
- **Carport** mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- **Sonniger Garten** mit Obstbäumen und Rasenflächen – perfekt für Familien

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: Im Erdgeschoss finden Sie eine große Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) sowie einen praktischen Abstellraum. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, dazu ein modernes Badezimmer und ein heller Vorraum, der als kleine Sitz- oder Spielzone genutzt werden kann.

### Folgende renovierungen wurden laut Angaben der Eigentümer getätigt:

#### 2020:

- Sanitärinstallationen inkl. Sanitärgeräte, Armaturen und Einrichtung
- Heizkörperverrohrung inkl. Heizkörper

- Elektroverteiler, Elektroverkabelung, Schalter
- Fenster (ca. 60%)
- Vollwärmeschutz (ca. 50%)
- Türen und Türstöcke
- Bodenbeläge

## **2024: Malerarbeiten**

Auch das Grundstück bietet zahlreiche Vorteile: Ein gepflegter Garten mit Obstbäumen, ein gemütlicher Außenbereich für Grillabende sowie ein praktisches Nebengebäude, das vielfältig genutzt werden kann. Das Carport schützt Ihre Fahrzeuge zuverlässig und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasnetz angeschlossen.

Der Nachbar hat das grundbücherliche Recht, über einen Teil des Grundstücks zu Gehen und zu Fahren (Grunddienstbarkeit).

Ein Energieausweis wurde in Auftrag gegeben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <3.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <5.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <5.500m  
Post <1.250m  
Polizei <5.750m

**Verkehr**

Bus <750m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap