Niklasdorf: Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 6409/573

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	1947
Wohnfläche:	109,00 m²
Keller:	9,00 m²
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	136,00 €
Heizkosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Thobias Rampitsch

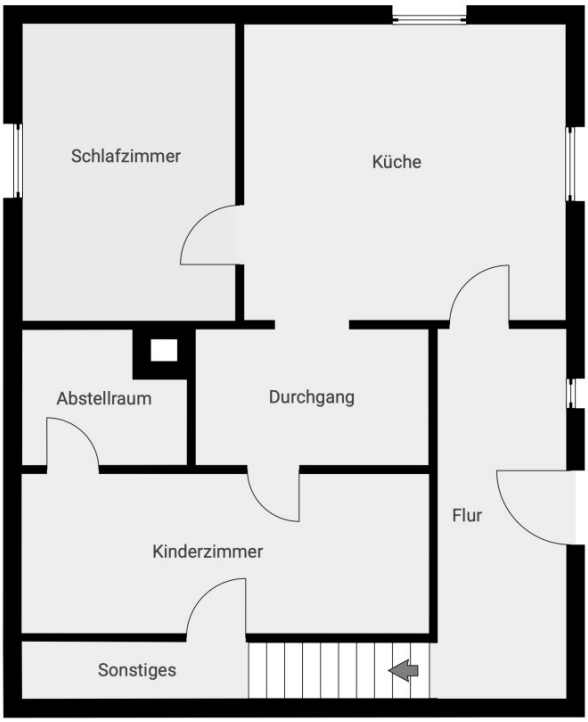
Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +4367762195156

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

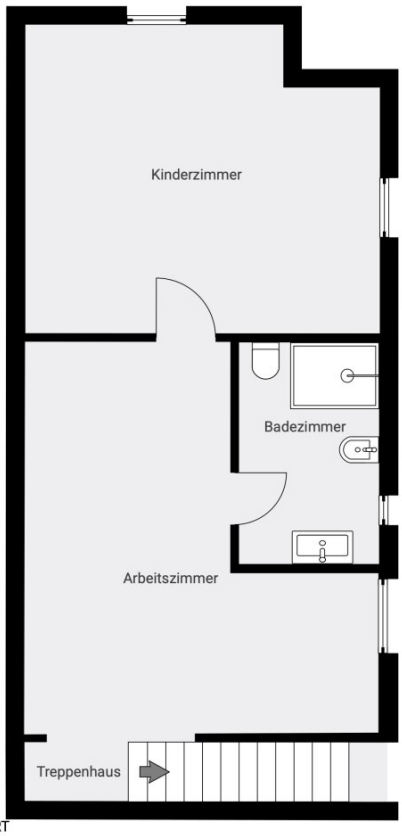
Nesquik

▼ **Erdgeschoss**

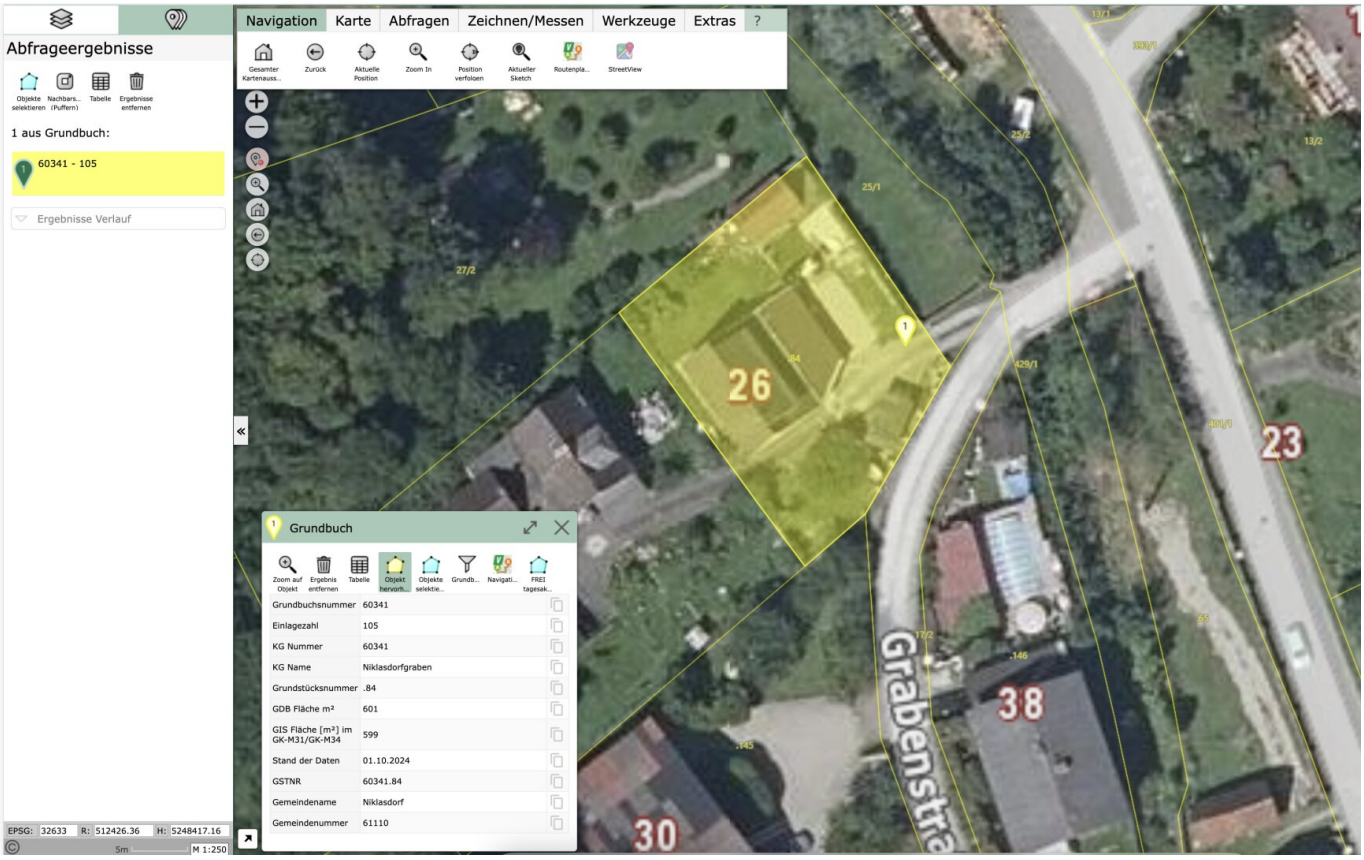


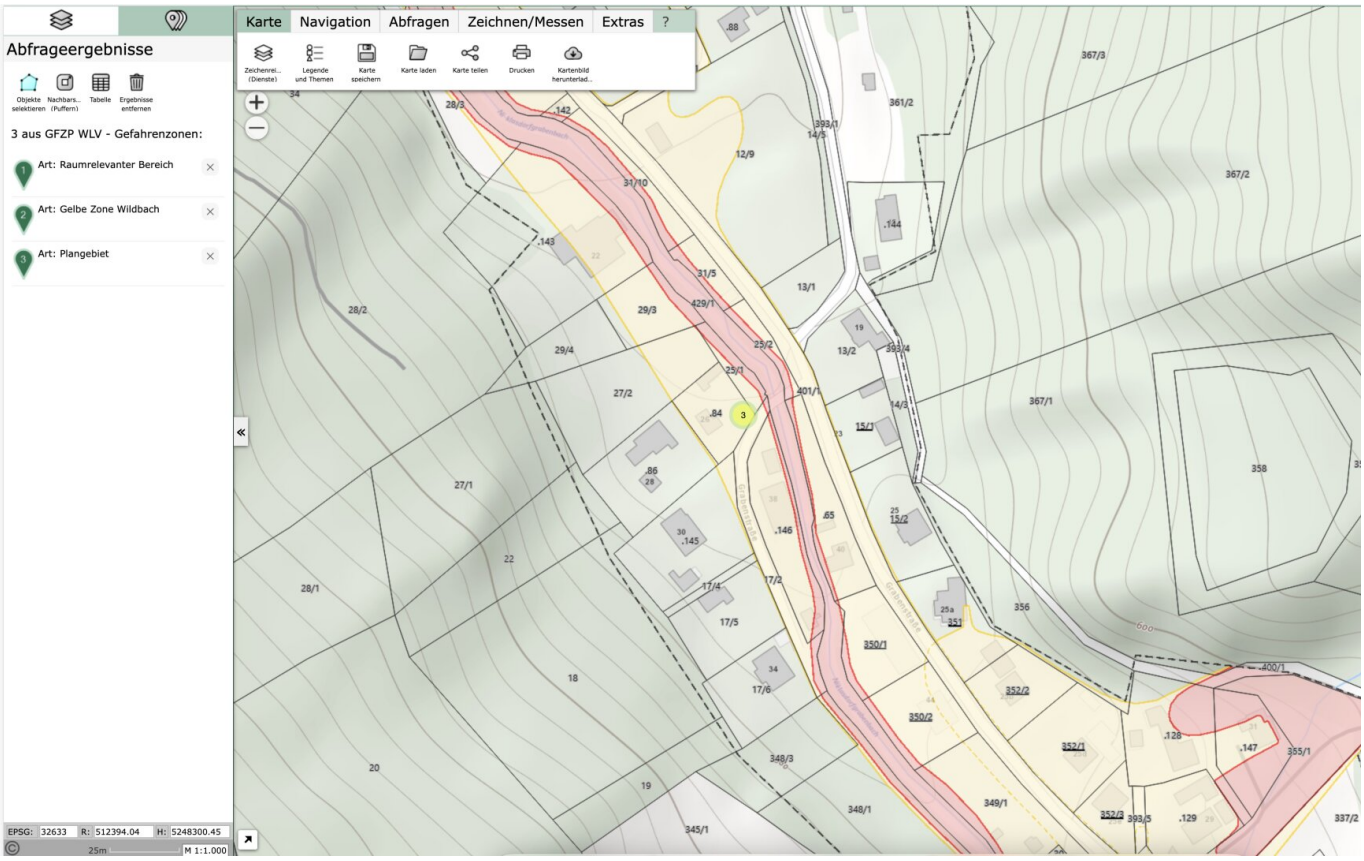
DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ **1. Stock**



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT


Navigation
Karte
Abfragen
Zeichnen/Messen
Werkzeuge
Extras
?
Gesamter Kartenauss...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Position verfolgen
Aktueller Sketch
Routenpla...
StreetView
Abfrageergebnisse
Objekte selektieren
Nachbars... (Puffern)
Tabelle
Ergebnisse entfernen
1 aus Grundbuch:
60341 - 105
Ergebnisse Verlauf
Grundbuch
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte selektie...
Grundb...
Navigati...
FREI tagesak...
Grundbuchsnummer 60341
Einlagezahl 105
KG Nummer 60341
KG Name Niklasdorfgraben
Grundstücksnummer .84
GDB Fläche m² 601
GIS Fläche [m²] im GK-M31/GK-M34 599
Stand der Daten 01.10.2024
GSTNR 60341.84
Gemeindename Niklasdorf
Gemeindenummer 61110
EPSG: 32633
R: 512426.36
H: 5248417.16
5m
M 1:250
26
38
30
23
Grabenstra


Karte
Navigation
Abfragen
Zeichnen/Messen
Extras
?
Zeichnerei... (Dienste)
Legende und Themen
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunterlad...
Abfrageergebnisse
Objekte selektieren
Nachbars... (Puffern)
Tabelle
Ergebnisse entfernen
3 aus GFZP WLV - Gefahrenzonen:
Art: Raumrelevanter Bereich
Art: Gelbe Zone Wildbach
Art: Plangebiet
EPSG: 32633
R: 512394.04
H: 5248300.45
25m
M 1:1.000

Abfrageergebnisse
Objekte selektieren
Nachbars... (Puffern)
Tabelle
Ergebnisse entfernen
1 aus Widmungen:
Widmung: SG-WR
Ergebnisse Verlauf
Karte
Navigation
Abfragen
Zeichnen/Messen
Extras
?
Zeichenwei... (Dienste)
Legende und Themen
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunterlad...
26
23
38
30
Grabenstra
Widmungen
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte selektie...
Navigati...
Widmung SG-WR
Zusatzwidmung (H)
Bedeutung Sanierung Wohnen rein
Bebauungsdichte-Min 0,2
Bebauungsdichte-Max 0,5
Verfahrensfallnummer 0400
GemeindeNr 61110
Planzeichenverordnung Zur PZVO vor 2007
EPSG: 32633
R: 512421.8
H: 5248438.47
5m
M 1:250

Karte
Navigation
Abfragen
Zeichnen/Messen
Extras
?
Zeichnerei... (Dienste)
Legende und Themen
Karte speichern
Karte laden
Karte teilen
Drucken
Kartenbild herunterlad...
Abfrageergebnisse
Objekte selektieren
Nachbars... (Puffern)
Tabelle
Ergebnisse entfernen
1 aus Widmungen:
Widmung: SG-WR
Ergebnisse Verlauf
Widmungen
Zoom auf Objekt
Ergebnis entfernen
Tabelle
Objekt hervorh...
Objekte selektie...
Navigati...
Widmung SG-WR
Zusatzwidmung (H)
Bedeutung Sanierung Wohnen rein
Bebauungsdichte-Min 0,2
Bebauungsdichte-Max 0,5
Verfahrensfallnummer 0400
GemeindeNr 61110
Planzeichenverordnung Zur PZVO vor 2007
26
23
38
30
Grabenstra
EPSG: 32633
R: 512426.1
H: 5248416.3
5m
M 1:250

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 m² Wohnfläche** und eine **Grundstücksgröße von 601 m²** – 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