Sonnendurchflutetes Landhaus in absoluter Ruhelage mit herrlicher Aussicht und Charme

Objektnummer: 6154/482

Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8384 Minihof-Liebau
Baujahr:	1999
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	104,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 82,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	329.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

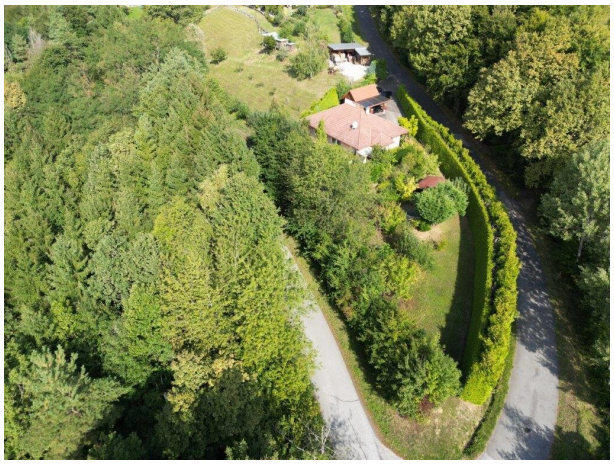
Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien
Kirchdorf 16/6
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414
H 0660 79 50 414

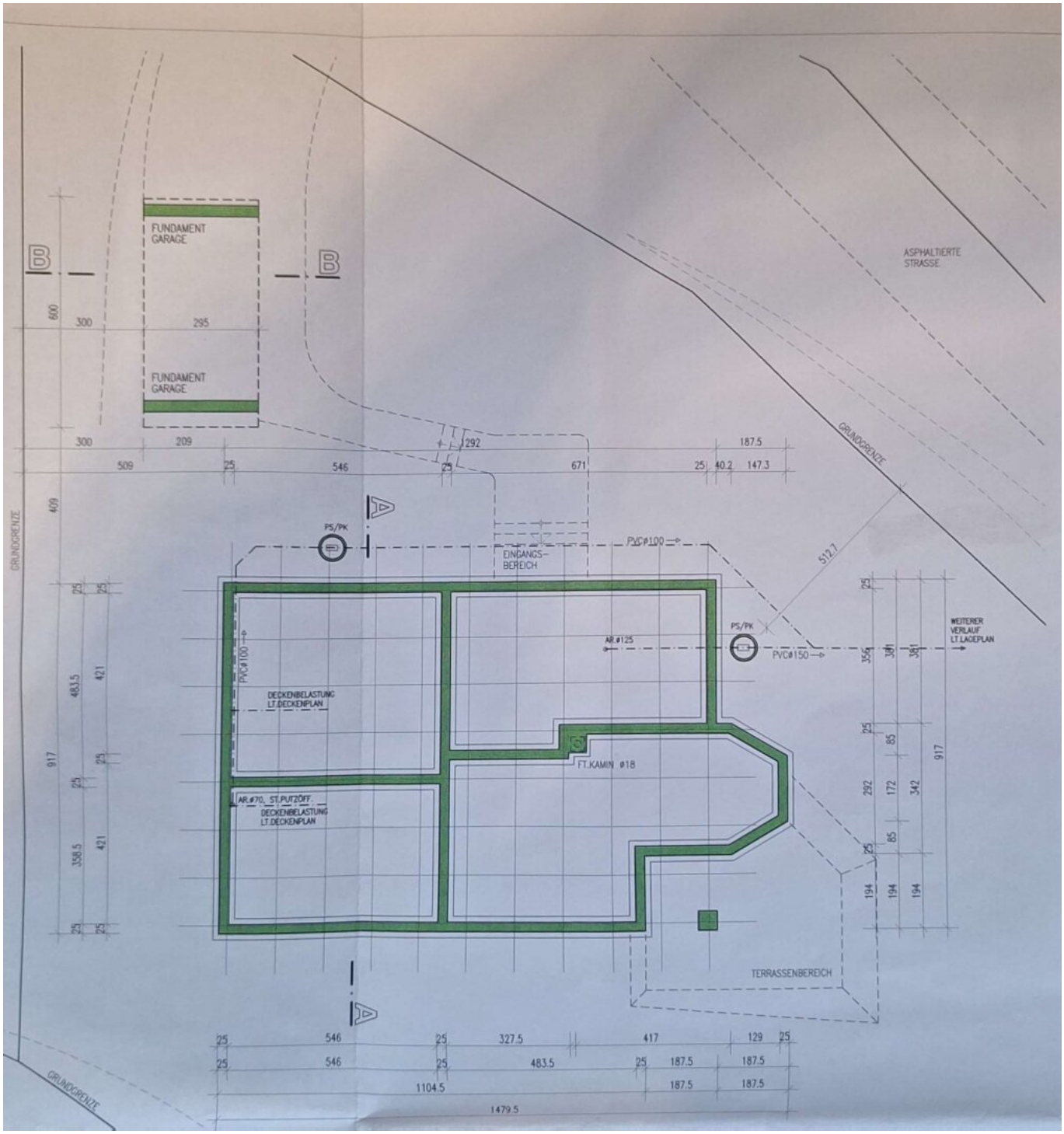
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

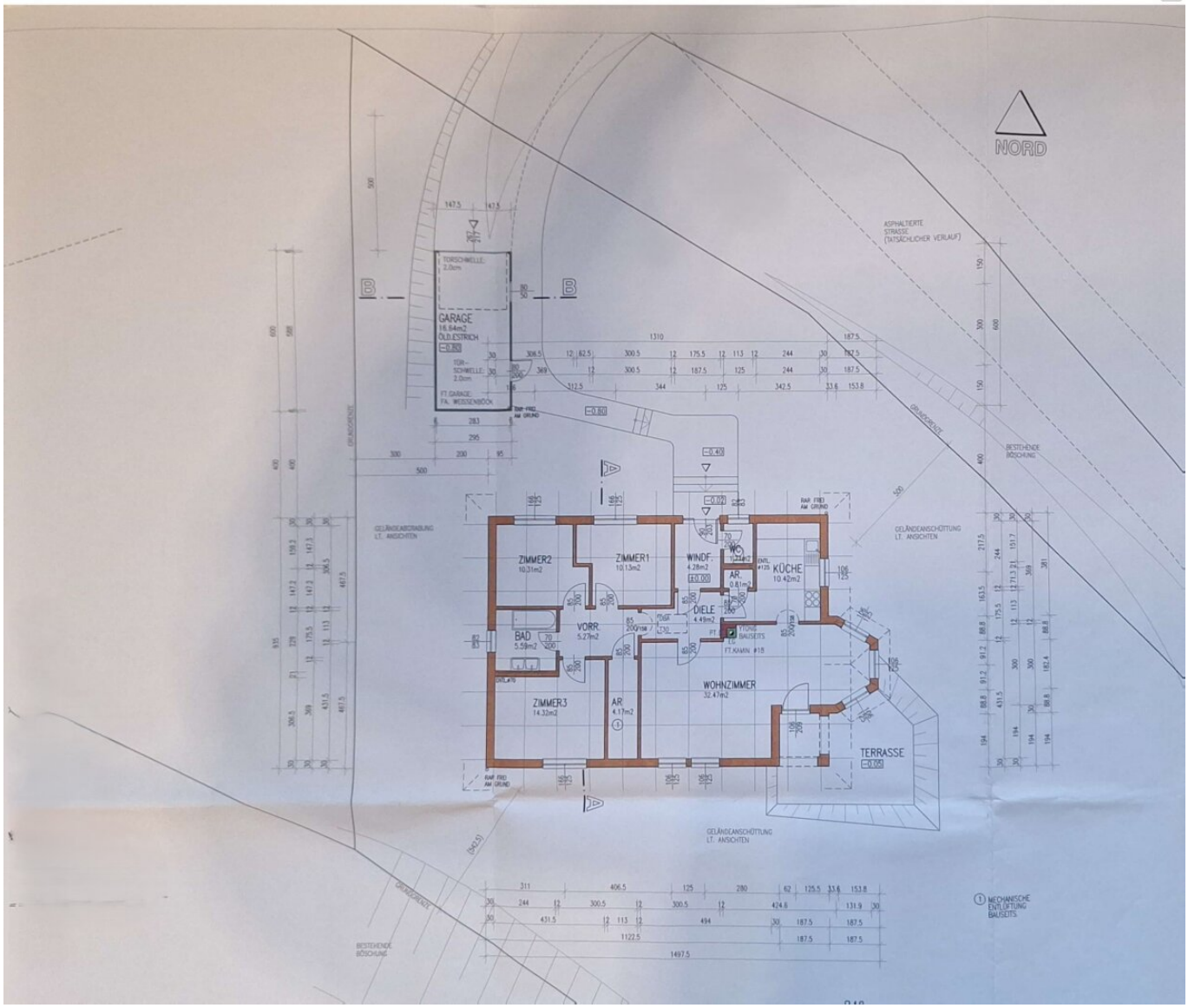
Christian Rossik
Immobilien



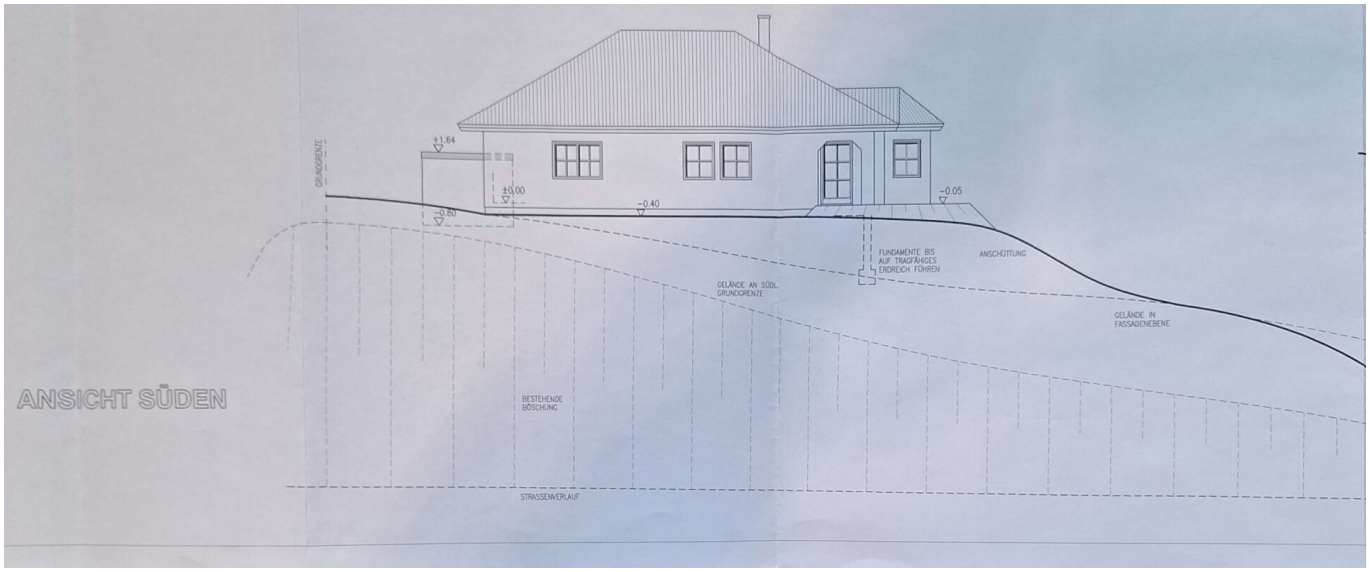
GREE

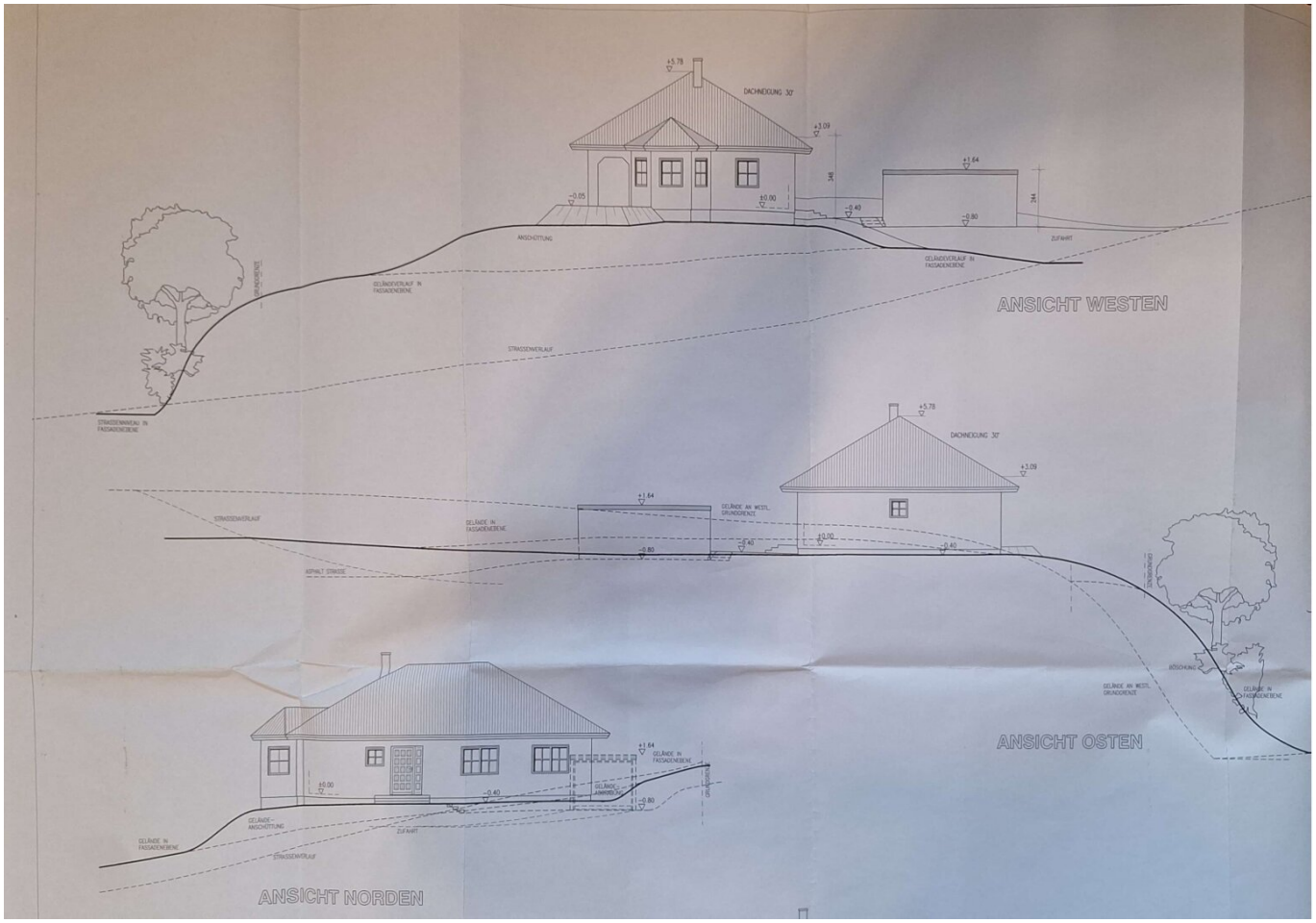
NORD
GARAGE
ZIMMER2
ZIMMER1
WINDF.
KÜCHE
VORR.
DIELE
ZIMMER3
AR.
WOHNZIMMER
TERRASSE
ERDGESCHOSS
FUNDAMENT GARAGE
FUNDAMENTPLAN
NORD
LAGEPLAN M1:500
SCHNITT B-B
SCHNITT A-A
WAND- UND DECKENAUFBAUTEN:
① BETONDACHSTEIN
LATTUNG
DACHFOLIE/-STOFF
LATTE/-WANFGUE
SPARREN
② GIPSKARTONPLATTEN 1.0cm
HOLZWERKSTOFFPLATTE
SICKENBLECH
SAUMLIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG
MIT MINERALWOLLE
WORKRAUTUNG
ALUFOLIE (PAK-FOLIE)
GIPSKARTONPLATTEN 2x1.0cm
③ GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
PAK-FOLIE
HOLZNIEZLKONSTRUKTION
SAUMLIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG
GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
GIPSKARTONPLATTE
KUNSTHARZREIBPUTZ
④ RANDWANDE:
GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
HARTHOLZ
SAUMLIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG
MIT MINERALWOLLE 5.0cm
GIPSFASERPLATTE 1.5cm
⑤ BELAG
ESTRICH
PUR-HARTSCHAUMPLATTE
ROLLENABDICHTUNG
HORIZONTALISOLIERUNG
STB-FUNDAMENTPLATTE
ROLLIERUNG
⑦ KIES
EXTRUDIERTES POLYSTYROL
DACHHAUT
STAHLBETONDECKE IM GEFÄLLE
⑧ ÖLDICHTER BETONESTRICH
HORIZONTALISOLIERUNG
UNTERBETON
ROLLIERUNG


FUNDAMENT GARAGE
FUNDAMENT GARAGE
ASPHALTIERTE STRASSE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
EINGANGS-BEREICH
PS/PK
PS/PK
PVC ø100
PVC ø100
PVC ø150
AR.ø125
DECKENBELASTUNG LT.DECKENPLAN
AR.ø70, ST.PUTZÖFF.
DECKENBELASTUNG LT.DECKENPLAN
FT.KAMIN ø18
TERRASSENBEREICH
WEITERER VERLAUF LT.LAGEPLAN
512.7
1479.5
1104.5

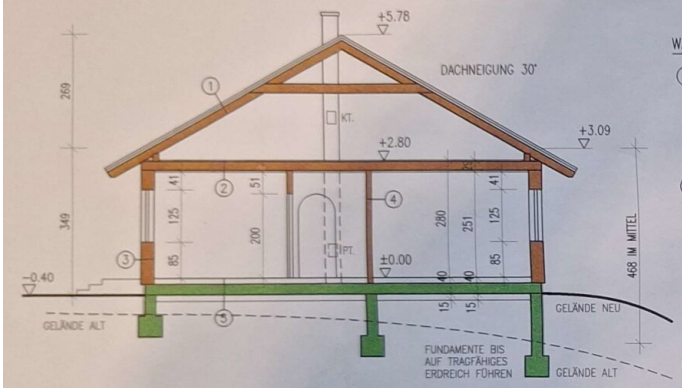


CS Mit CamScanner gescannt


ANSICHT SÜDEN
GRUNDGRENZE
+1.64
±0.00
-0.80
-0.40
-0.05
FUNDAMENTE BIS AUF TRAGFÄHIGES ERDREICH FÜHREN
ANSCHÜTTUNG
GELÄNDE AN SÜDL. GRUNDGRENZE
GELÄNDE IN FASSADENEBENE
BESTEHENDE BÖSCHUNG
STRASSENVERLAUF


+5.78
DACHNEIGUNG 30°
+3.09
+1.64
-0.05
±0.00
-0.40
-0.80
ANSCHÜTTUNG
ZUFAHRT
GELÄNDEVERLAUF IN FASSADENEBENE
GRUNDGRENZE
STRASSENVERLAUF
STRASSENNIVEAU IN FASSADENEBENE
ANSICHT WESTEN
GELÄNDE IN FASSADENEBENE
GELÄNDE AN WEST. GRUNDGRENZE
+0.00
ASPHALT STRASSE
BÖSCHUNG
ANSICHT OSTEN
GELÄNDE-ANSCHÜTTUNG
GELÄNDE-ANHEBUNG
ANSICHT NORDEN

ERDGESCHOSS



SCHNITT A-A

WAND- UND DECKENAUFBAUTEN:

①
- BETONDACHSTEIN
- LATTUNG
- KONTERLATTUNG
- UNTERSPANNFOLIE
- SPARREN

②
- 1.00 GIPSFASERPLATTEN 1.0cm
- 1.90 HOLZWERKSTOFFPLATTE
- DECKENBALKEN
- DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG MIT MINERALWOLLE
- 2.20 MONTAGELATTUNG
- 0.04 ALUFOLIE (PAE-FOLIE)
- 2.00 GIPSFASERPLATTEN 2x1.0cm

③
- 1.50 GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
- 0.04 PAE-FOLIE
- 20.00 HOLZRIEGELKONSTRUKTION
- DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG MIT MINERALWOLLE
- 1.50 GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
- 6.00 HARTSCHAUMPLATTE
- KUNSTHARZREIBPUTZ

④ INNENWÄNDE:
- 1.50 GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm
- 9.00 KANTHOLZ
- DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG MIT MINERALWOLLE 5.0cm
- 1.50 GIPSFASERPLATTE 1.5cm

⑤
- 1.00 BELAG
- 6.00 ESTRICH
- 6.00 TSDPL. HARTSCHAUMPLATTE
- 2.00 AUSGLEICHSSCHÜTTUNG
- HORIZIONTALISOLIERUNG
- 20.00 STB-FUNDAMENTPLATTE
- 15.00 ROLLIERUNG

⑦
- KIES
- EXTRUDIERTES POLYSTYROL
- DACHHAUT
- 15.00 STAHLBETONDECKE IM GEFÄLLE

⑧
- ÖLDICHTER BETONESTRICH
- HORIZONTALISOLIERUNG
- UNTERBETON
- 15.00 ROLLIERUNG

Objektbeschreibung

Inmitten sanfter Hügel, umgeben von Wäldern und Feldern, erwartet Sie dieses zauberhafte Hanlo Landhaus in Holzriegelbauweise – ein Ort, an dem Ruhe, Naturverbundenheit und Wohnqualität in perfekter Harmonie zusammenfinden.

Ein Refugium zum Ankommen und Aufatmen

Die Liegenschaft befindet sich in traumhafter Aussichtslage – absolut ruhig, uneinsichtig und umgeben von unberührter Natur. Auf einem weitläufigen Grundstück mit **1.273 m²** offenbart sich ein liebevoll gestalteter Garten mit befestigten Wegen, stilvoller Bepflanzung, lauschigen Sitzplätzen und einer charmanten Gartenhütte. Teilweise terrassenförmig angelegt, bietet dieser Außenbereich zahlreiche Plätze zum Verweilen, Träumen und Genießen – zu jeder Tages- Nacht und Jahreszeit.

Raum für Leben – und zum Leben lieben

Im Inneren des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit Windfang. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohnraum mit Essbereich im gemütlichen Erker sowie ein stilvoller Loungebereich mit Kaminofen – perfekt für behagliche Abende mit Blick ins Grüne. Die Küche mit Speis fügt sich funktional und einladend in das Gesamtkonzept ein.

Drei Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer mit Wanne und WC und zusätzlichem WC bieten ausreichend Platz für Familien oder Gäste. Die überdachte Terrasse erweitert das Wohnen ins Freie – der ideale Ort für entspannte Frühstücke, Grill & Chill oder laue Sommerabende im Kerzenschein.

Ausstattung & Komfort

- Grundstück: 1.273 m² in sonniger Aussichtslage
- Baujahr: 1999 | Hanlo Holzriegelbau
- Garage, Carport & mehrere Freistellplätze
- Großzügige Einfahrt mit gesicherter Zufahrt
- Überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne

- 2 Klimaanlagen mit Kühl- Heizfunktion
- Holzfenster, teilweise mit Insektenschutz & Rollläden
- Sehr gepflegter Zustand – sofort spürbar beim Eintreten

Verfügbarkeit:

Die Liegenschaft ist spätestens **ab 01.09.2027** verfügbar – planen Sie jetzt und sichern Sie sich dieses besondere Zuhause frühzeitig!

Eine seltene Gelegenheit, die Herzen höherschlagen lässt

Solch eine Kombination aus Lage, Ruhe, Atmosphäre und Qualität ist selten. Wenn Sie sich angesprochen fühlen, zögern Sie nicht – **melden Sie sich gerne umgehend unter:**

? **0660 79 50 414**

Wir begleiten auch Ihren Immobilienweg

Wenn Sie selbst eine Immobilie bewerten, vermarkten oder verkaufen möchten, stehen wir Ihnen mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl und Fachkompetenz zur Seite.

Kontaktieren Sie uns – wir beraten Sie gerne unverbindlich.

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kauf und Mietpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Nahe Verhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma

Immobilien Christian Rossik kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <9.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap