

**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

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

















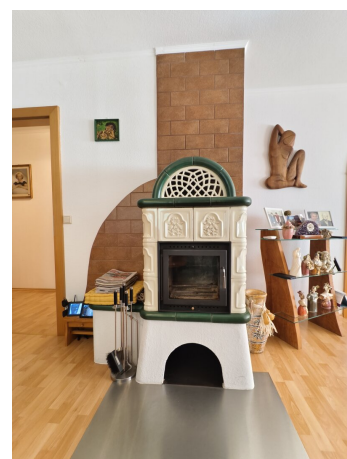




















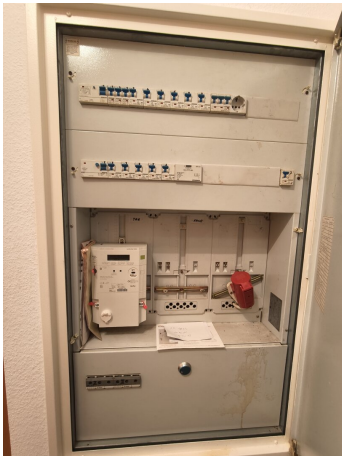












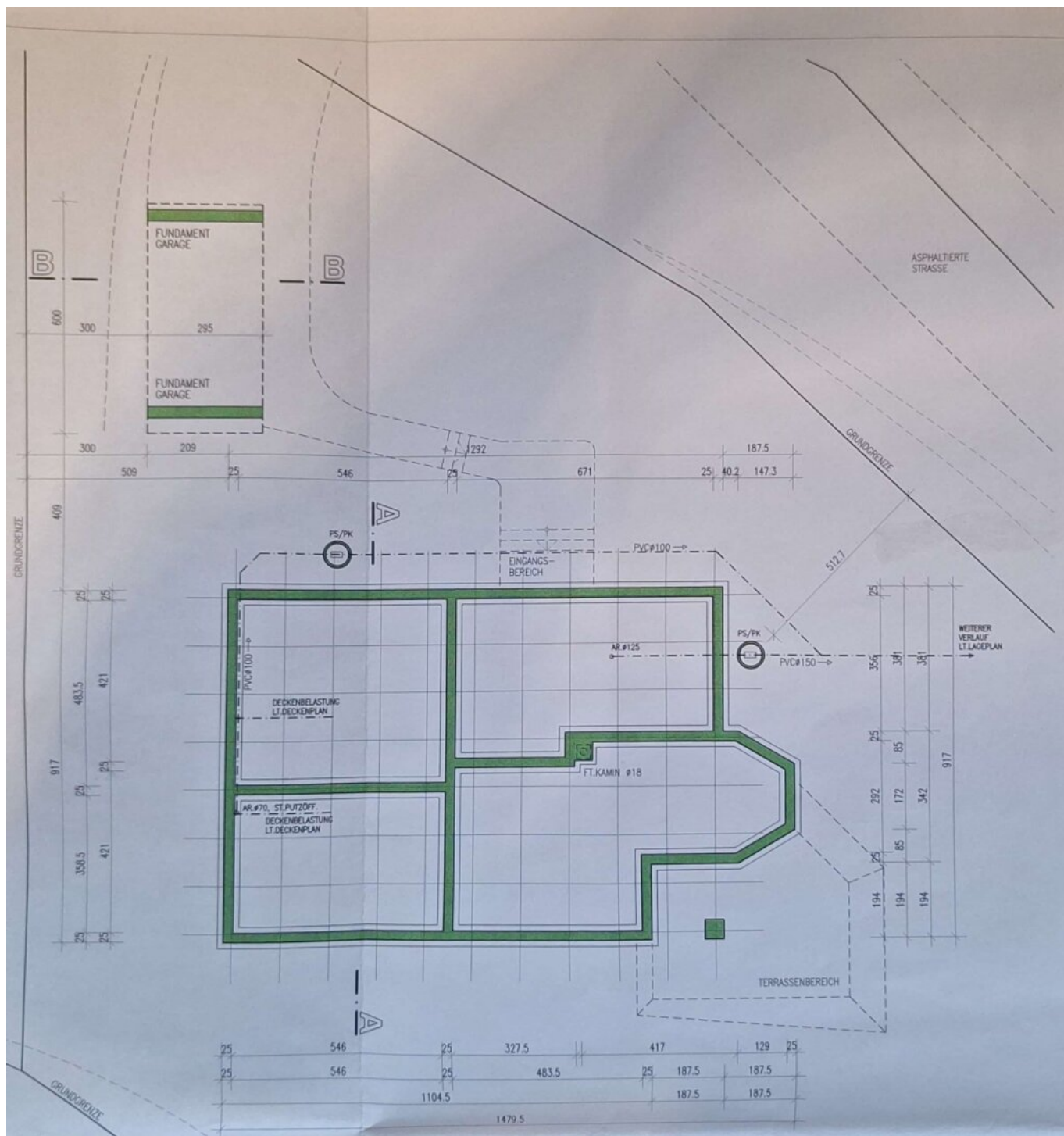




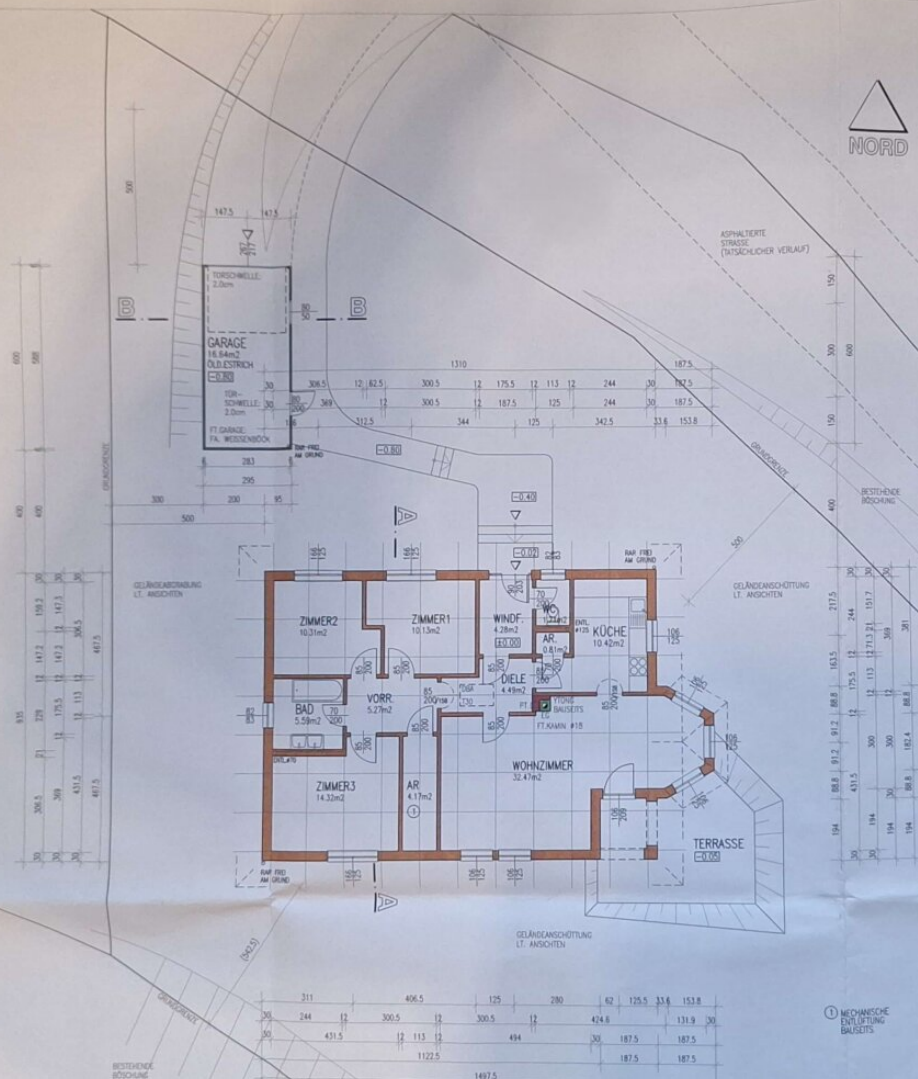






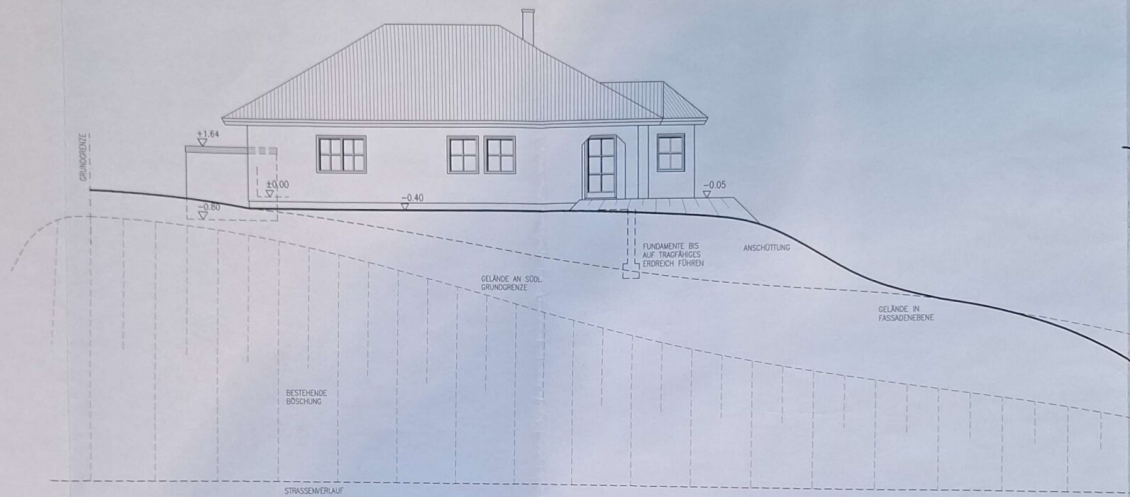




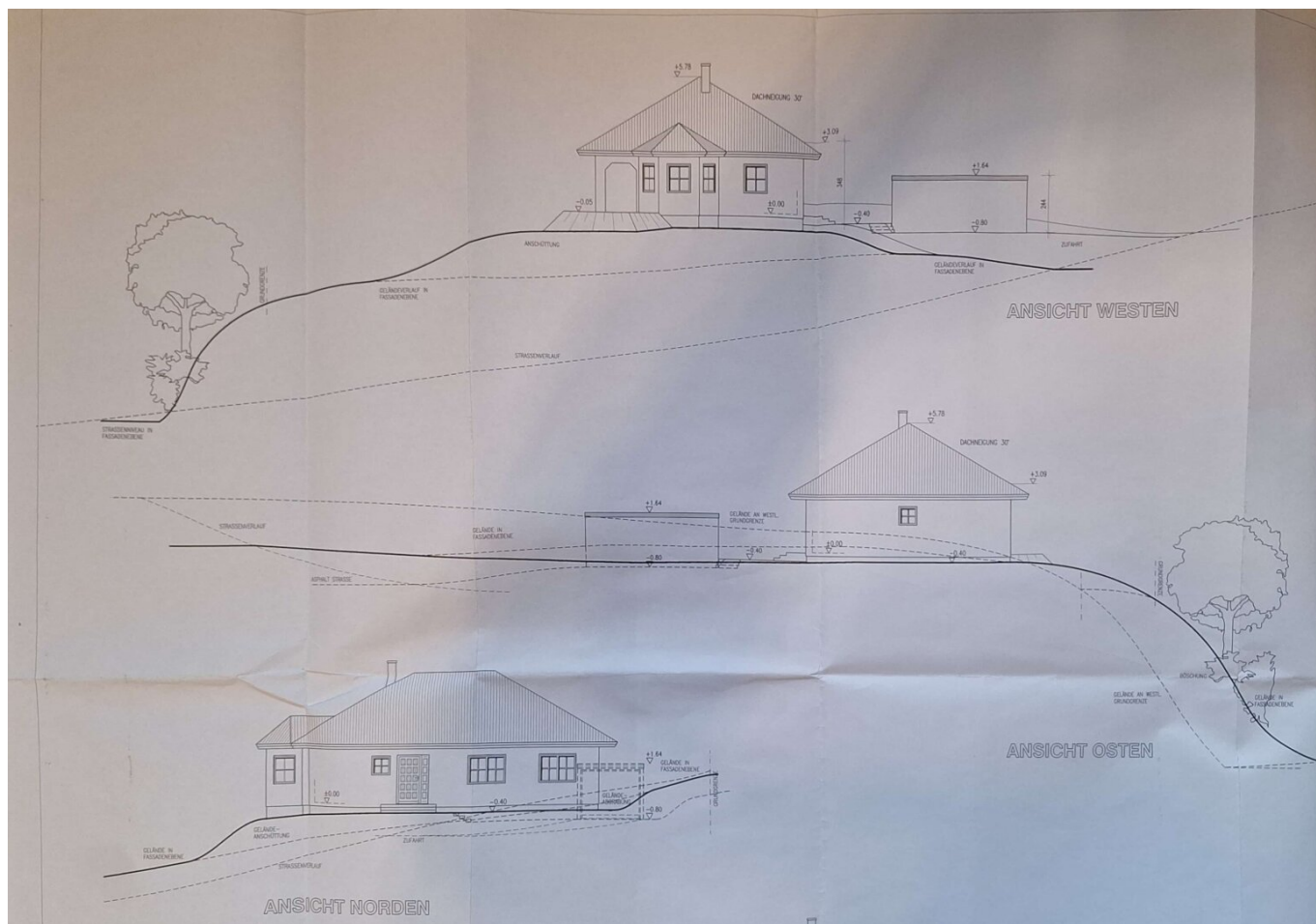




ANSICHT SÜDEN

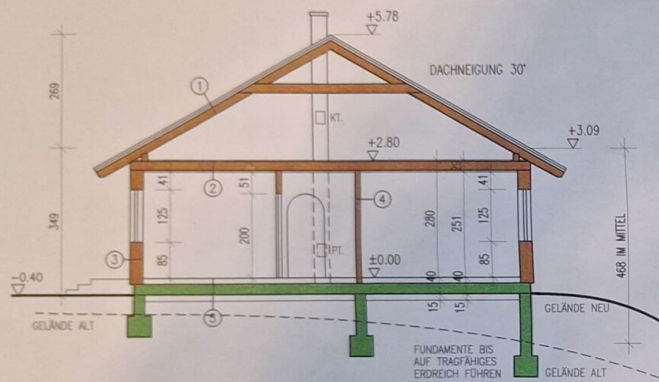








# ERDGESCHOSS



## SCHNITT A-A

### WAND- UND DECKENAUFBAUTEN:

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| ① | BETONDACHSTEIN<br>LÄTTUNG<br>KONTERLÄTTUNG<br>UNTERSPEANNFOLIE<br>SPARREN  | ④ | INNENWÄNDE:<br>GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm<br>KANTHOLZ<br>DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG<br>MIT MINERALWOLLE 5.0cm<br>GIPSFASERPLATTE 1.5cm                            |
| ② | 1.00 GIPSFASERPLATTEN 1.0cm<br>1.90 HOLZWERKSTOFFPLATTE<br>DECKENBALKEN<br>DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG<br>MIT MINERALWOLLE<br>MONTAGELÄTTUNG<br>2.20 ALUFOLIE (PAE-FOLIE)<br>0.04 GIPSFASERPLATTEN 2x1.0cm      | ⑤ | 1.00 BELAG<br>6.00 ESTRICH<br>6.00 TSDPL. HARTSCHAUMPLATTE<br>2.00 AUSGLEICHSSCHÜTTUNG<br>20.00 HORIZONTALISOLIERUNG<br>15.00 STB-FUNDAMENTPLATTE<br>ROLIERUNG |
| ③ | 1.50 GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm<br>0.04 PAE-FOLIE<br>20.00 HOLZRIEGELKONSTRUKTION<br>DAZW.LIEGENDE WÄRMEDÄMMUNG<br>MIT MINERALWOLLE<br>1.50 GIPSFASERPLATTE 1x1.5cm<br>6.00 HARTSCHAUMPLATTE<br>KUNSTHARZREIBPUTZ | ⑦ | KIES<br>EXTRUDIERTES POLYSTYROL<br>DACHHAUT<br>15.00 STAHLBETONDECKE IM GEFÄLLE  |
|   |  | ⑧ | ÖLDICHTER BETONESTRICH<br>HORIZONTALISOLIERUNG<br>UNTERBETON<br>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 Klimaanlage 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.**

### **Haftungsausschluss**

Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar. Sämtliche Angaben, Darstellungen und Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers bzw. Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse sind schematische Darstellungen und nicht maßstabsgetreu.

Maßangaben, Flächen und Ausstattungsmerkmale können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Eine Haftung für Abweichungen, Irrtümer oder Änderungen wird ausgeschlossen. Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kaufvertrags bzw. Mietvertrags.

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 Angebot 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