

**SONNIGES ZUHAUSE zum Wohlfühlen und Ankommen!**



**IHR NEUES ZUHAUSE!**

**Objektnummer: 1757/377**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8160 Weiz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	70,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

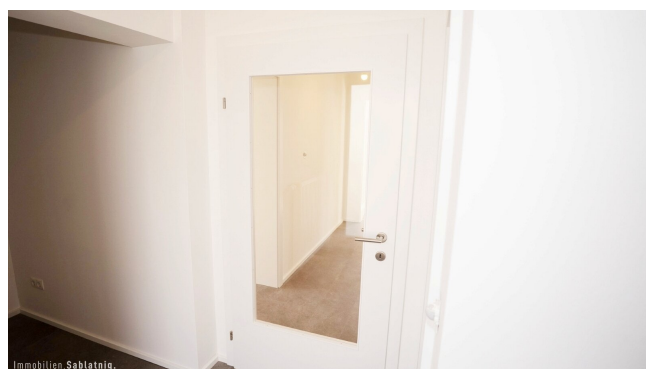
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

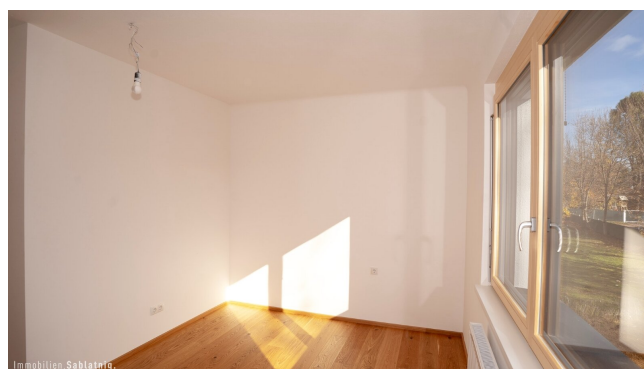
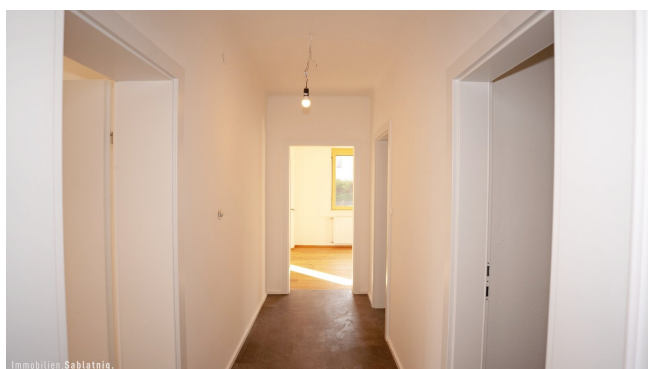


**Gertrud Sablatnig MBA**

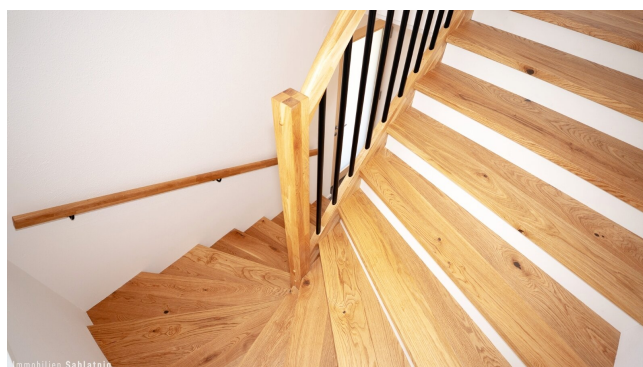
Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch





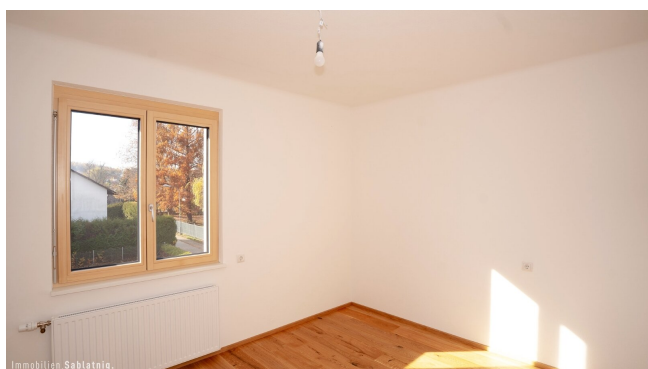










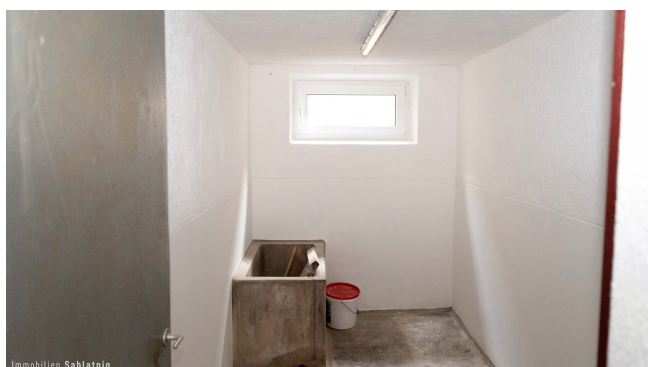








Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.





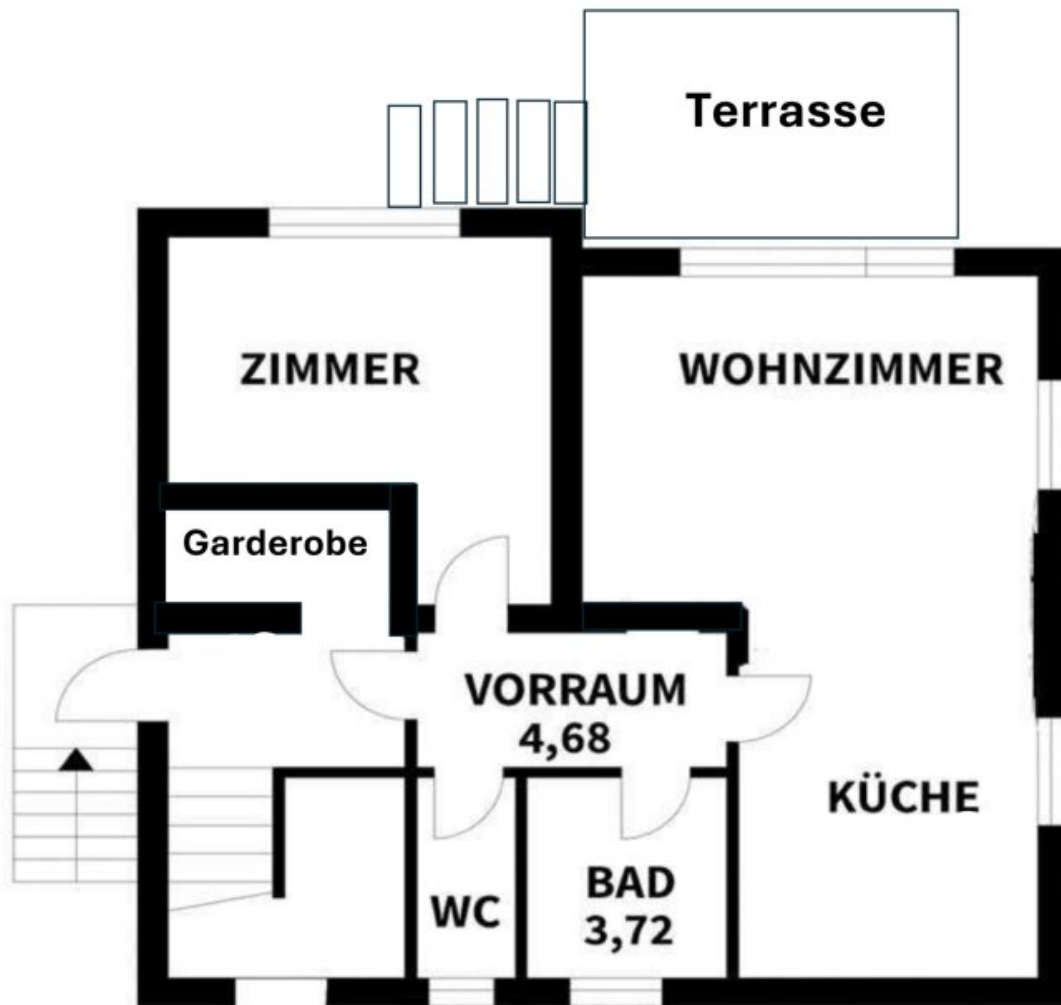
Immobilien.Sablatnig.



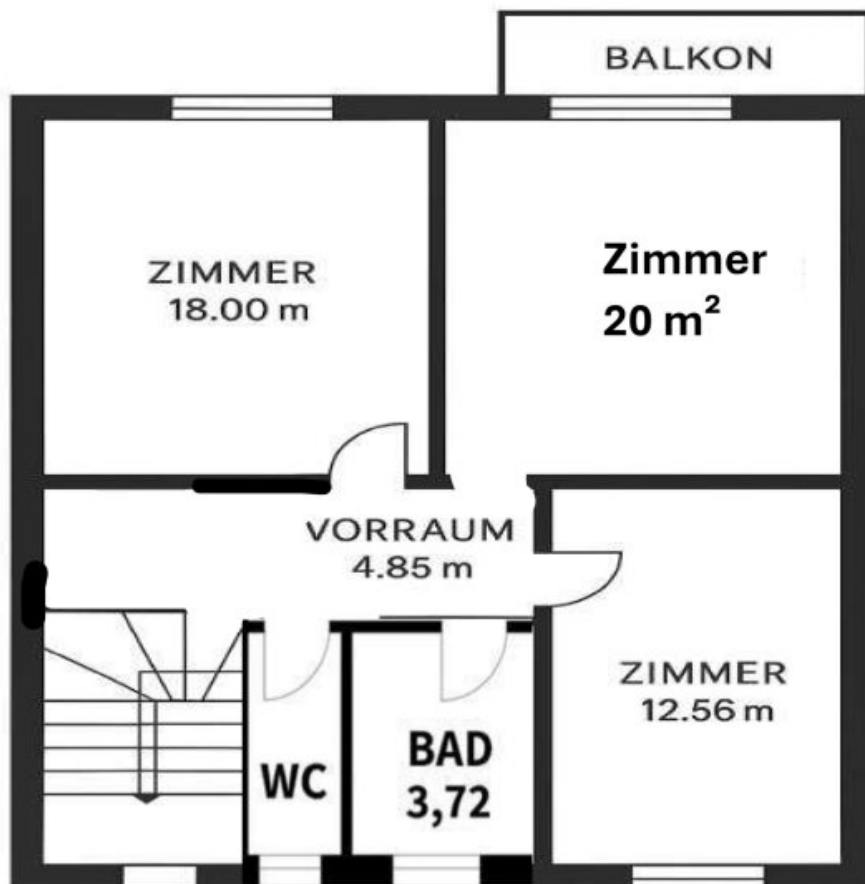
## Untergeschoss



## Erdgeschoss



## Obergeschoss





## Objektbeschreibung

In sonniger Lage, eingebettet am Ende einer Sackgasse, präsentiert sich dieses charmante Einfamilienhaus als ein Ort zum Wohlfühlen und Ankommen. Das Haus wurde im Jahr 2025 umfassend saniert und bietet heute modernen Wohnkomfort in einem gepflegten, freundlichen Wohnumfeld.

Der überdachte Eingangsbereich führt in das Erdgeschoss mit einem einladenden, großzügigen Garderobenraum. Von hier aus öffnet sich ein heller Gang in den Wohnbereich, der in den weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten führt. Ein weiteres helles Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Über einen breiten, eleganten Treppenaufgang mit hochwertigen Dielenböden gelangen Sie ins Obergeschoss, das lichtdurchflutet, großzügig und einladend gestaltet ist. Hier erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, eines mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon, der viel Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten, Pflanzen oder entspannte Sonnenstunden bietet. Ergänzt wird das Angebot durch ein weiteres helles Badezimmer mit Glasdusche und ein separates WC.

Vom Vorraum im Erdgeschoss führt ein Zugang in das Kellergeschoss, das vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Neben einem Technik- und Wirtschaftsraum gibt es einen großzügigen Abstellraum mit hervorragenden Lagermöglichkeiten sowie eine Garage.

### ECKDATEN:

- Grundfläche: 500m<sup>2</sup>
- Flächenwidmung: KG / 0.5 – 2.0
- Wohnfläche: ca. 140m<sup>2</sup> + 70m<sup>2</sup> Keller
- Generalsanierung 2025
- Fenster 3fach Verglasung
- Rollläden& Insektenschutzgitter

- Dielenböden
- Moderne, große Fliesen Bad & WC
- Fernwärme
- Starkstrom im Keller
- Leerverrohrung für Photovoltaikanlage
- Glasfaser
- Stromleitungen neu, Wasserleitungen größtenteils erneuert
- 200 l Warmwasserboiler
- Sackgassenlage
- Gebührenbefreiung! Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr
- uvm.

LAGE:

**Leben in der Bezirkshauptstadt Weiz, eine Stadt voller Lebensenergie!**

Das **charmante Einfamilienhaus** liegt in einer **sehr ruhigen Wohngegend, zentral in einer Sackgasse**. Die Umgebung bietet eine **hervorragende Infrastruktur**. In **unmittelbarer Nähe** befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, darunter Bäcker, Lebensmittelmärkte, Apotheken, Restaurants, Ärzte und Schulen.

Die ausgesprochen **schöne Grün- und doch sehr zentrale Lage** bietet viele **kulturelle und zahlreiche Attraktionen** aus Kunst, Technik und Geschichte, die man auf unterschiedlichen Touren oder auf eigene Faust entdecken kann, die barocke Basilika am Weizberg oder das innovative Gemini-Haus, zahlreiche Events und viele **Erholungs- und Wandermöglichkeiten**.

Genießen Sie die große Vielfalt der Umgebung!

**Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser attraktiven Liegenschaft zur Verfügung!**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**VERKAUF & BERATUNG:**

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Nahverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht. Dieses ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung dieser schönen Liegenschaft ist selbstverständlich für Sie **unverbindlich und kostenlos**.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap