

## Schönes Einfamilienhaus am Sonnenhang



Objektnummer: 961/35847

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8321 St. Margarethen an der Raab
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Nutzfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	497.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380  
H +43 664 8183053



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



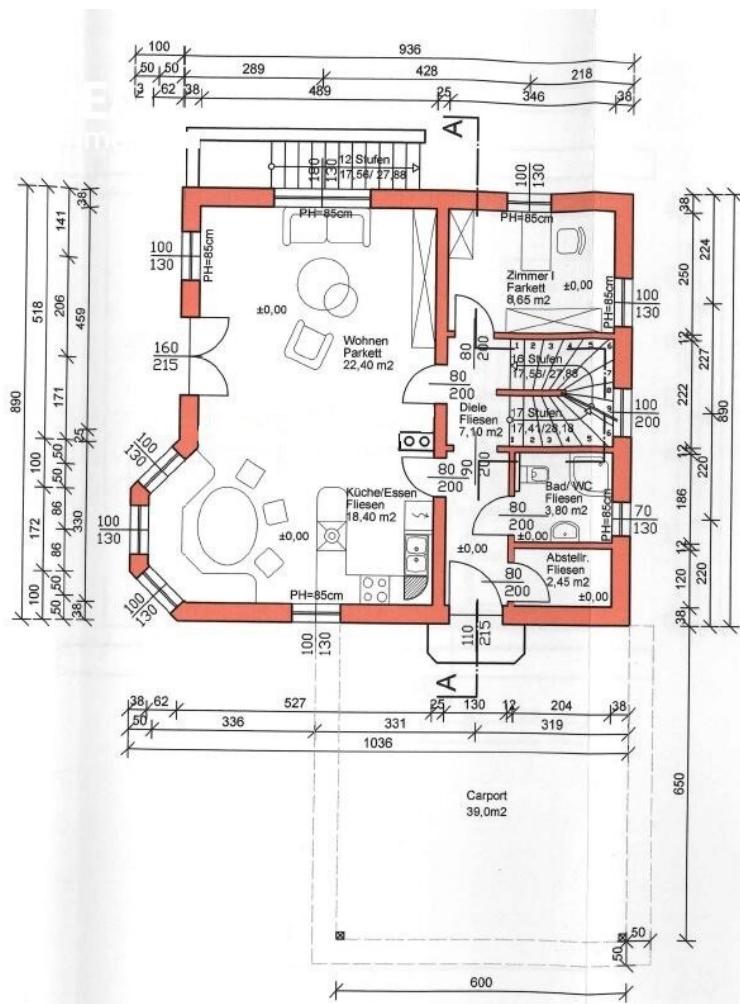
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



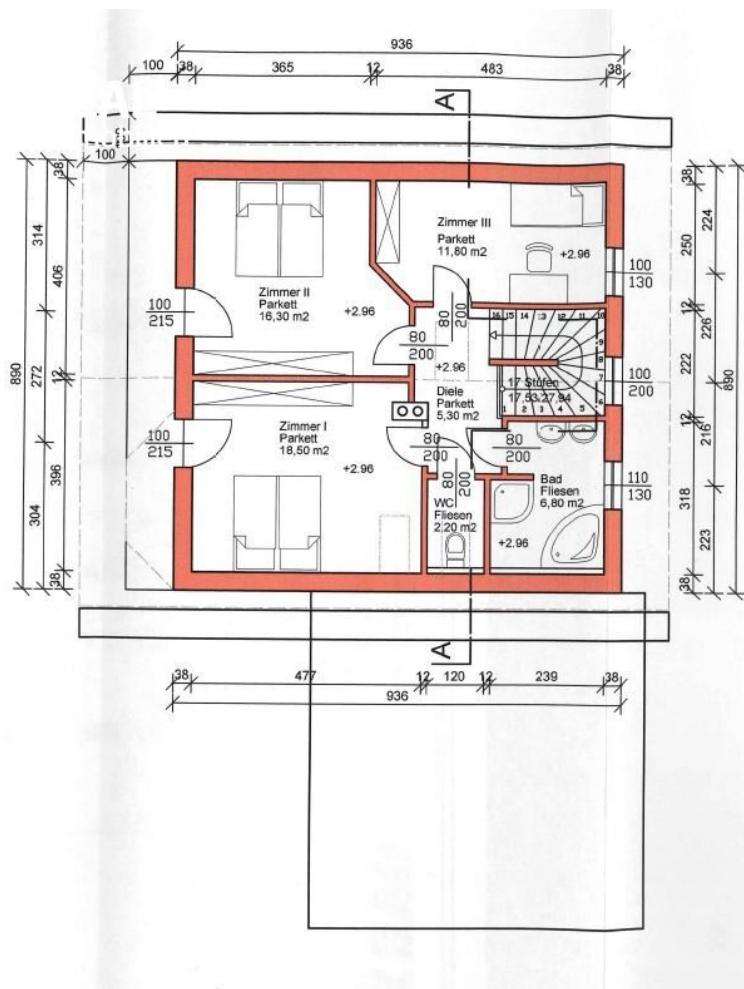






Erdgeschoss  
WNF.: 62,80m<sup>2</sup>

Legende:  
HLZ

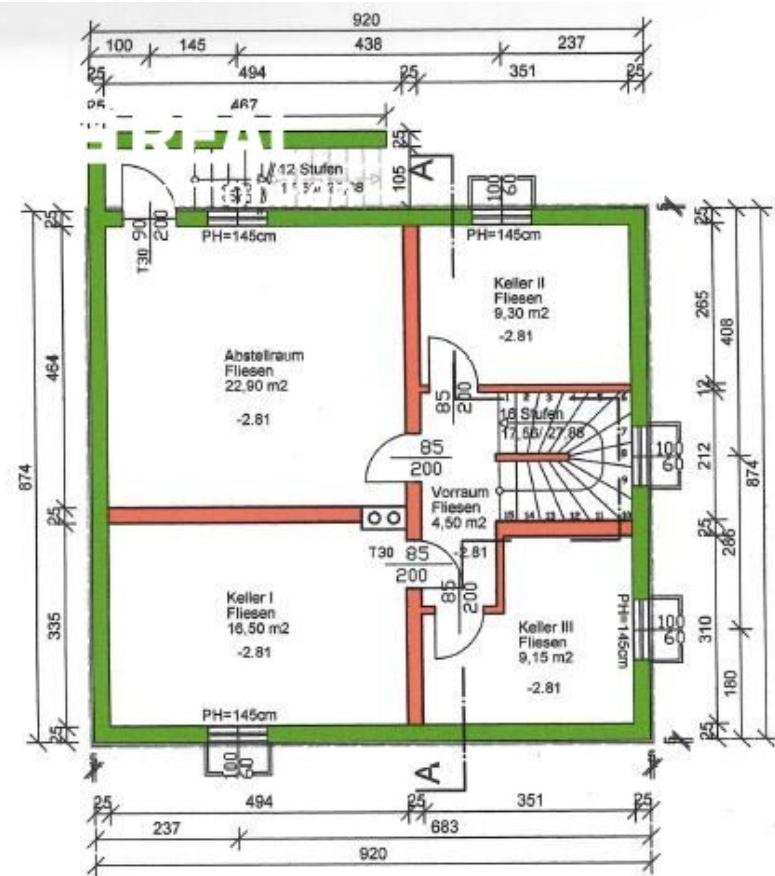


## Dachgeschoss

WNF.: 60,90m<sup>2</sup>

### Legende:

HLZ



## Kellergeschoß

## Legende:

HLZ

STB

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein wunderschönes Einfamilienhaus mit rund 124m<sup>2</sup> Wohnfläche in einer ruhigen Siedlungslage auf einem sonnigen Grundstück am Rande von St. Margarethen an der Raab.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2004 in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtet und ist voll unterkellert (rund 62m<sup>2</sup>) - es bietet somit ausreichend Platz für eine größere Familie. Die jetzigen Eigentümer haben das Haus im letzten Jahrzehnt liebevoll erweitert, so gibt es eine riesige überdachte Terrasse mit knapp 60m<sup>2</sup> und einen Outdoor-Whirlpool, ebenso ein Carport mit zwei Stellplätzen und eine Wallbox zum Laden von e-Autos. Zuletzt wurde im Jahr 2024 eine Photovoltaikanlage errichtet mit ca. 12kWp Nennleistung und einem Stromspeicher mit 13,5kWh.

Man betritt das Haus über den überdachten Carport-Bereich, über den Flur gelangt man in den großen Wohn-Essbereich mit wunderschönem Kamin, der in der Übergangszeit das ganze Haus mit wohlicher Wärme versorgen kann. Ebenso befindet sich im Erdgeschoß noch ein Gästezimmer und ein Gästebad mit Dusche und WC. Im Obergeschoß erreicht man von einem zentralen Vorraum die beiden Kinderschlafzimmer sowie das Elternschlafzimmer und ein Bad mit Eck-Whirlpoolwanne und Dusche, das WC ist getrennt erreichbar. Das Kellergeschoß kann sowohl durch die innenliegende Stiege wie auch durch eine Außenstiege erreicht werden - hier befindet sich der Technikraum (im Zuge der PV Errichtung wurden auch eine neue Luftwärmepumpe und ein neuer Warmwasserboiler errichtet, die Heizung erfolgt im EG über Fußbodenheizung, im OG teilweise über Fußbodenheizung im Bad sowie Heizkörper in den Schlafbereichen). Ein Hauswirtschaftsraum, ein Lagerraum und ein großer Aufenthaltsraum (wurde als Fitness- und Spielzimmer genutzt, Vorbereitung für eine Sauna ist vorhanden) komplettieren das Kellergeschoß. Weitere Staufläche gibt es im nicht ausgebauten Dachboden, der über eine Dachbodenleiter zu begehen ist.

Das schön ausgerichtete Grundstück in sonniger Ruhelage verfügt über 743m<sup>2</sup> Fläche (Flächenwidmung "Wohnen Allgemein" mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4), ist zur Straße hin eingezäunt und mittels elektrischen Einfahrtstor befahrbar (das Haus ist zudem alarmgesichert). Am Grundstück gibt es auch eine Zisterne, sodass die Möglichkeit besteht, dass man nachhaltig den Garten bewässern kann. Es besteht des weiteren die Möglichkeit, ein angrenzendes, voll aufgeschlossenes, zweites Grundstück mit 990m<sup>2</sup> Fläche dazu zu erwerben, das als erweiterter Garten genutzt wurde.

St. Margarethen an der Raab ist eine Marktgemeinde im Bezirk Weiz in der Steiermark. Die Gemeinde ist bekannt für ihre malerische Landschaft und das vielfältige Freizeitangebot, sämtliche Infrastruktur (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten/Schulen) ist gut erreichbar. Größere Besorgungen kann man im ca. 10 Fahrminuten entfernten Gleisdorf machen, wo sich auch die Autobahnauffahrt der A2 befindet und so ist man in rund 25 Fahrminuten auch bereits in der Landeshauptstadt Graz.



Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin, wo ich Ihnen die Vorzüge dieser schönen Liegenschaft sehr gerne präsentieren werde!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <5.000m  
Höhere Schule <8.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <4.500m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN