

## **Rückzugsort in Alleinlage – Wohnen mit Ruhe, Natur und Freiraum**



**Objektnummer: 7939/2300162475**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8712 Proleb
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	81,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	57,64 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

in den Betriebskosten: Gemeindeabgabe, Grundsteuer, Weggenossenschaft; 1x p.a.  
Überprüfung Kläranlage

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Pachner**







Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus in **Proleb** liegt in **ruhiger Alleinlage** und bietet ein ideales Zuhause für alle, die Privatsphäre, Natur und Entschleunigung schätzen. Auf einer **Wohnfläche von ca. 81,51 m²** verteilen sich **fünf Zimmer**, die flexibel nutzbar sind.

Das Haus verfügt über **zwei WCs**, ein **Badezimmer** sowie einen **Abstellraum** und bietet eine praktische Raumaufteilung für den Alltag. Das **Grundstück mit ca. 1.310 m²** bietet viel Platz für Garten, Erholung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Errichtet im Jahr **1953**, stehen **ausreichend Stellplätze** für Bewohner und Besucher zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über **Radiatoren in den Wohnräumen**, zusätzlich sorgt ein **gemütlicher Schwedenofen** für angenehme Wärme und Wohnatmosphäre. Eine **eigene Kläranlage** unterstreicht den unabhängigen Charakter der Liegenschaft.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur gut erreichbar: Der **nächste Billa** befindet sich in nur **ca. 6 Autominuten**, der **Leobener Hauptplatz** ist in rund **15 Minuten** erreichbar.

Ein Zuhause für Menschen, die bewusst ruhig wohnen möchten – mit Freiraum, Natur und guter Anbindung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <5.000m

Universität <5.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <5.500m

Post <3.500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <3.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap