

## Modernes Wohnen mit flexiblem Altbestand-Vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Teufenbach



Objektnummer: 961/35926

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8833 Teufenbach
<b>Nutzfläche:</b>	274,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Petzl**

s REAL - Murau  
Schillerplatz 4 - 6  
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435  
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Mitglied des  
immobilienring.at

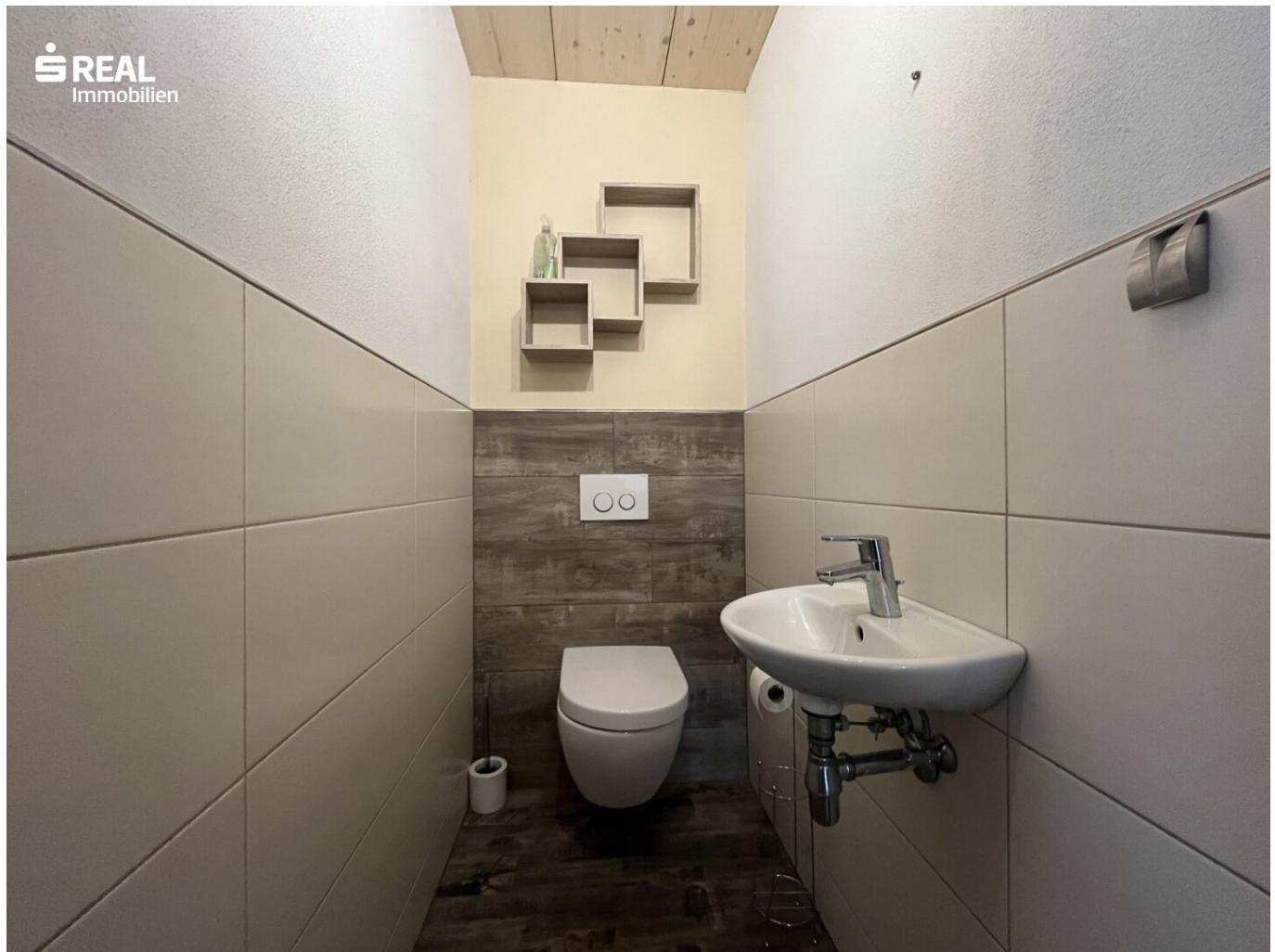
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



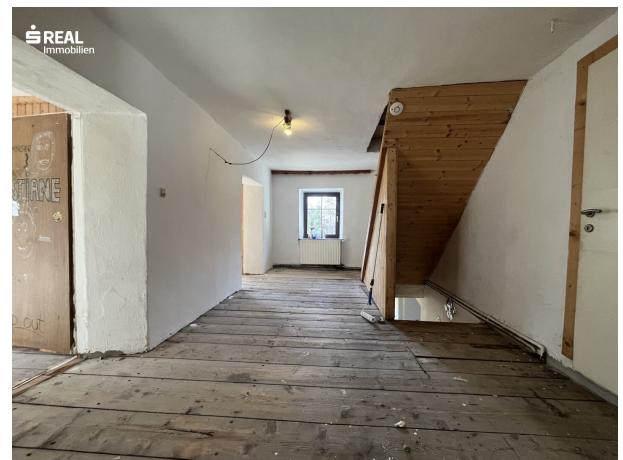






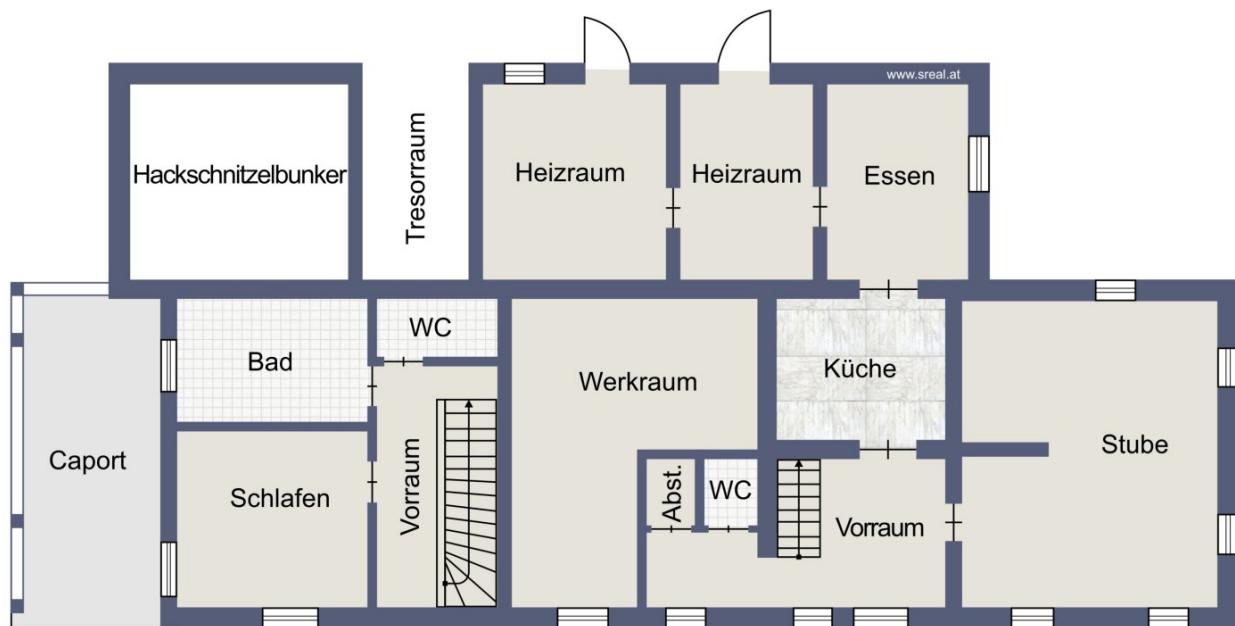




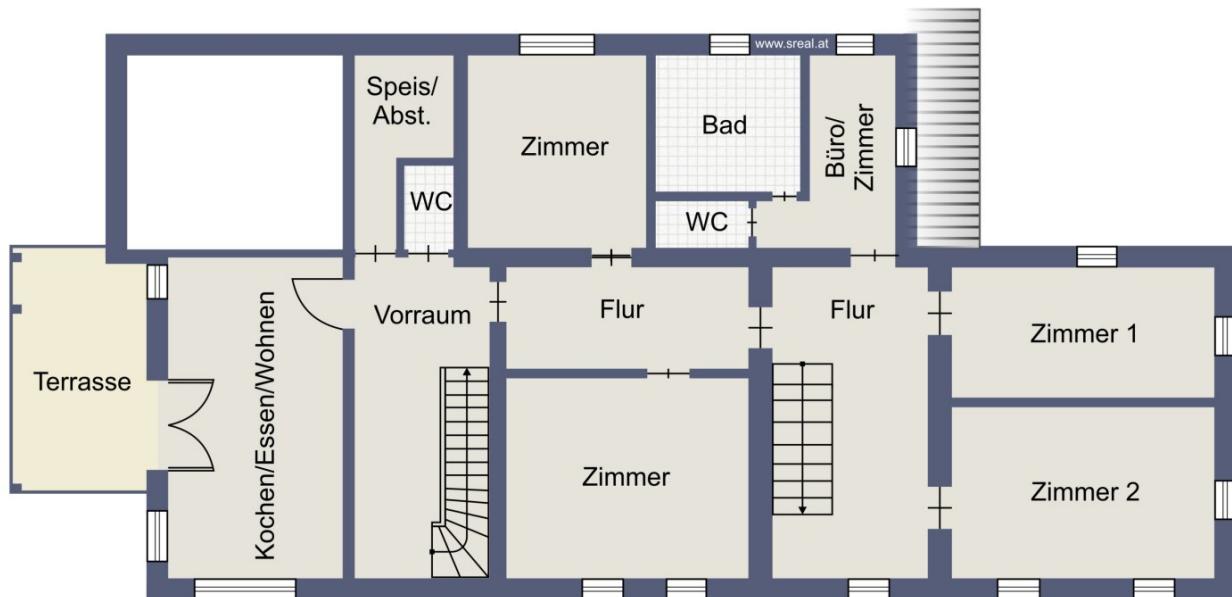






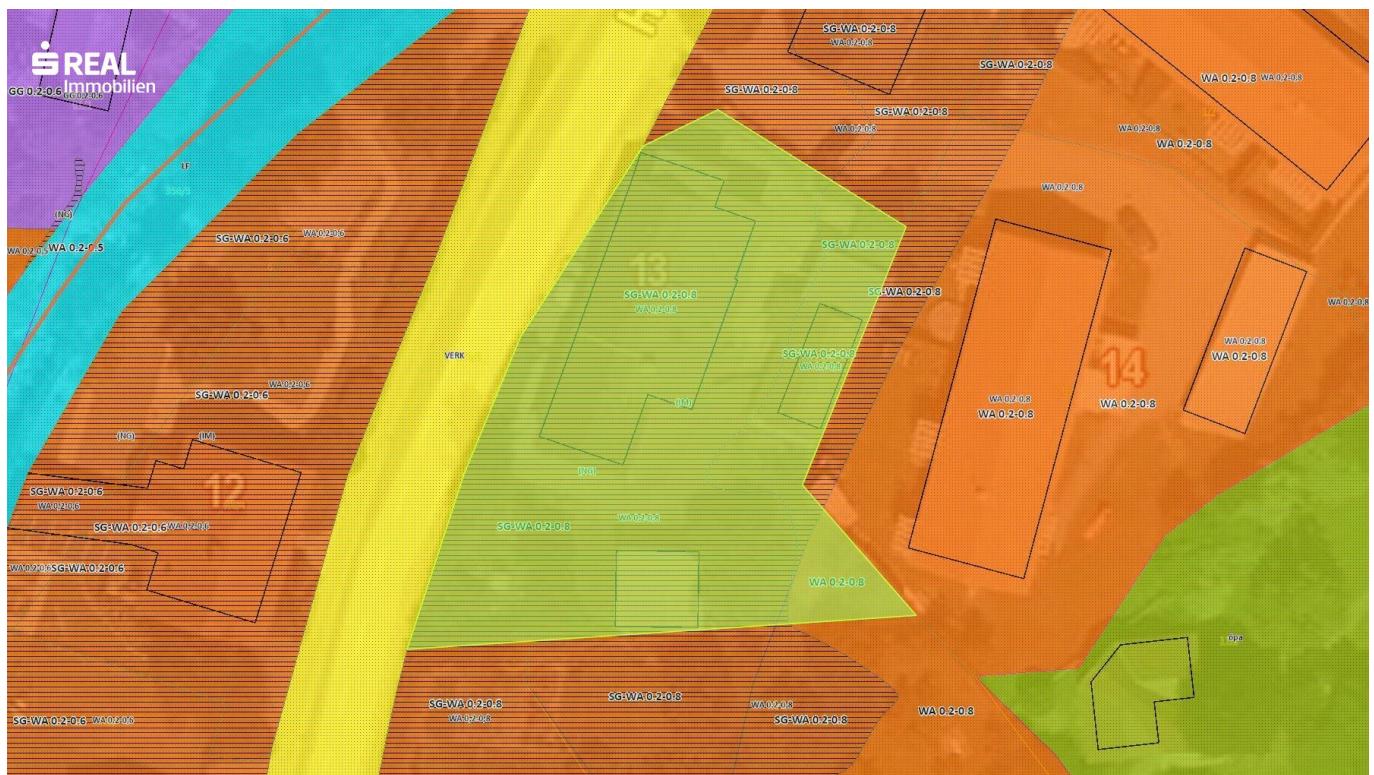


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoß





## Objektbeschreibung

**Lage:** Die Liegenschaft befindet sich in **zentraler Lage von Teufenbach**, einem regional attraktiven Wirtschaftsstandort mit guter Verkehrsanbindung und hoher **Wohnqualität**. Durch die Zentrumsnähe sind sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs **bequem erreichbar**. Die direkte Anbindung an die Gemeindestraße sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.

### Objektbeschreibung

Das Haus gliedert sich in **zwei Einheiten**:

- eine **modernisierte Wohneinheit** in sehr gepflegtem, sofort bezugsfähigem Zustand
- einen **Altbestand** mit flexiblen Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten.

Die bewohnbare Einheit wurde **2015 umfassend umgebaut und modernisiert**. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft über eine **moderne Hackschnitzelheizung**.

#### Moderne Wohneinheit

Durch den Um- und Zubau sowie die Modernisierung präsentiert sich diese Einheit in einem weitgehend **hochwertigen und zeitgemäßen Zustand**. Beide Wohnebenen sind mit **Fußbodenheizung** ausgestattet. Sie bieten einen top gepflegten und sofort bezugsfähigen Zustand.

#### Erdgeschoss

- Großzügiger Vorräum mit Platz für Garderobe, praktisch nutzbarer Stauraum unter der Treppe mit stilvoll integrierte Steinmauer als architektonisches Highlight
- Zimmer in sehr gutem Zustand, ausgestattet mit Rollläden
- Modernes Badezimmer mit:
  - großem Waschtisch



- Badewanne
- Walk-In-Dusche
- Sprossenheizkörper
- Separates WC

## Obergeschoss

Der **Koch- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohneinheit:

- Großzügige Raumgestaltung (30m<sup>2</sup>)
- Hochwertige Küche
- Große Fensterflächen für helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Direkter Zugang zur **großzügigen, überdachten Terrasse**, die den Wohnraum ideal erweitert und aufwertet
- Praktische Speisekammer bzw. Hauswirtschaftsraum
- 2 Zimmer:



- Ein Zimmer mit gut erhaltener Holzdecke im **gemütlichen Landhausstil**
- Ein weiteres Zimmer in L-Form, über wenige Stufen erreichbar, mit begehbarem Schrank

#### Nutzfläche moderner Teil: ca. 131,60 m<sup>2</sup>

**Altbestand :** Der Altbestand erstreckt sich ebenfalls über **zwei Ebenen** und befindet sich in einem **altersgemäßen, generalsanierungsbedürftigen Zustand**. Dieser Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die bauliche Struktur erlaubt sowohl eine **gemeinsame als auch getrennte Nutzung** der beiden Einheiten.

#### Mögliche Verwendung (Beispiele):

- Zweite Wohneinheit (Zweifamilien- oder Generationenhaus)
- Büro- oder Praxisräume
- Werk- oder Lagerflächen, Atelier
- Mischnutzungen – z.B. Kombination aus Wohnen und Arbeiten

#### Erdgeschoss

- Vorraum
- Küche mit Gewölbe und urigem Holzofen



- Großer offen Wohnbereich mit ca. **33 m<sup>2</sup>**, ebenerdig und dreiseitig belichtet, zwei Kachelöfen, großes Gestaltungspotenzial
- Zimmer mit Zugang zu den Heizräumen sowohl von innen als auch von außen
- WC und Abstellraum
- Separater von außen zugänglicher Lagerraum

## Obergeschoß

- Flur
- 3 Zimmer
- Altes Badezimmer
- Separate Toilette

## Nutzfläche Altbestand: ca. 143,20 m<sup>2</sup>

**Der Außenbereich :** Diese Liegenschaft bietet mit einer Grundfläche von 1.304m<sup>2</sup> auch einen ansehnlichen Außenbereich. Zur Gemeindestraße ist ein **befestigter Parkbereich** für 2 Fahrzeuge vorhanden. Mit dem gleich anschließenden **überdachten Parkplatz** unter der Terrasse haben hier bereits 3 Fahrzeuge gut Platz.

An der Ost- und Südseite verfügt man über eine **großzügige Grünfläche** mit Obstbaum, die viel Gestaltungsmöglichkeit bietet. Aufgrund der ebenen Grundstückskonstellation ist die Fläche auch entsprechend pflegeleicht. Das **zweite Carport** als auch eine **Lagerhütte** befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze und bietet weitere Kapazitäten.

## Erneuerungen & Investitionen

- **2010:** Einbau Hackschnitzelheizung



- **2015:** Um- und Zubau / Modernisierung eines Hausanteils
  - **2017:** Erneuerung der Fassade (Altbestand)
  - **2017/2018:** Errichtung Terrasse und Carport I
  - **2022:** Errichtung Carport II
  - **2023:** Umgestaltung des Gartens inkl. neuer Humusierung

## Fazit:

Diese Immobilie vereint **sofort nutzbaren modernen Wohnkomfort** mit einem **flexiblen Altbestand** und bietet damit eine seltene Kombination aus Wohnqualität, Entwicklungspotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Investoren.

Die Liegenschaft kann **sofort übernommen** werden. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin!**

Hier geht's zum 360° Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141505?accessKey=694d>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

# Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

## Kinder & Schulen

## Schule <500m

## Kindergarten <3.000m

## Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m



**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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