

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



Objektnummer: 961/35926

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8833 Teufenbach
Nutzfläche:	274,80 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 207,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	360.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

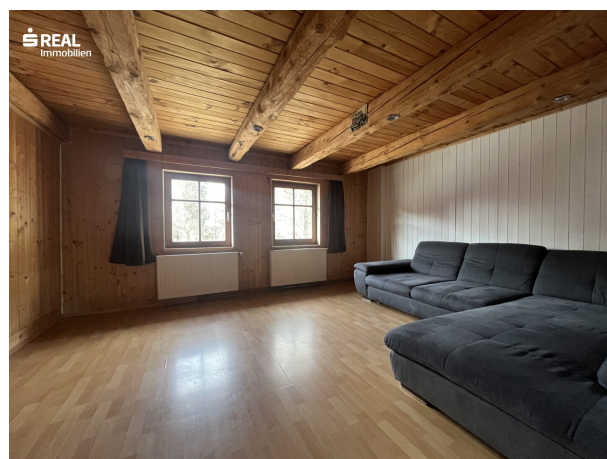
T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

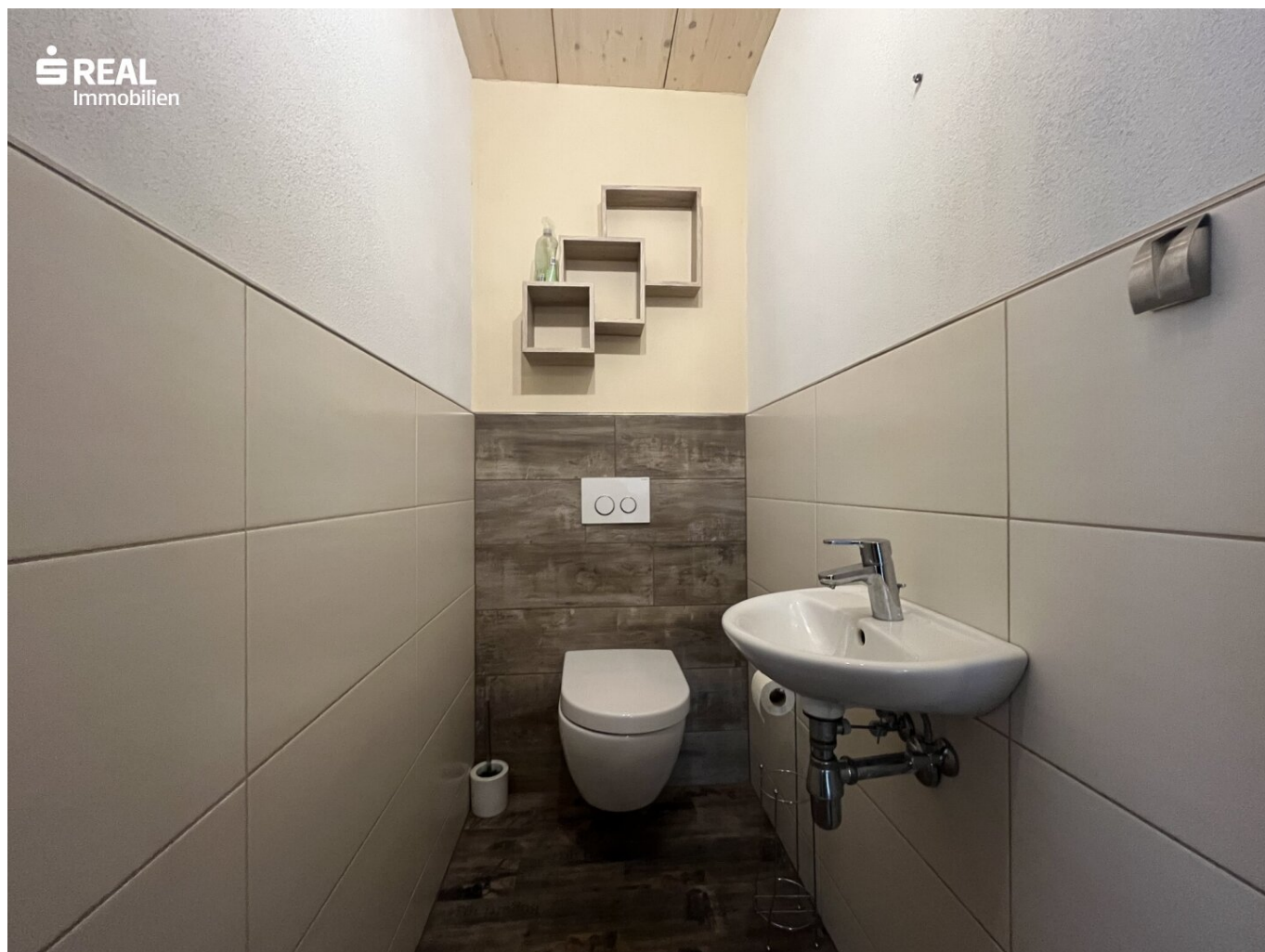
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



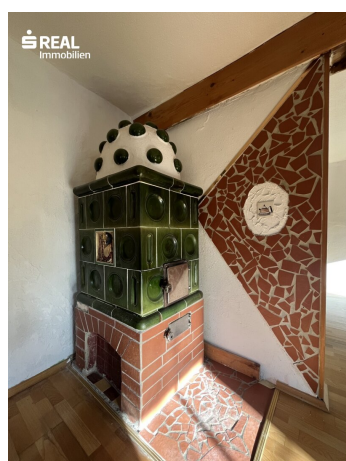






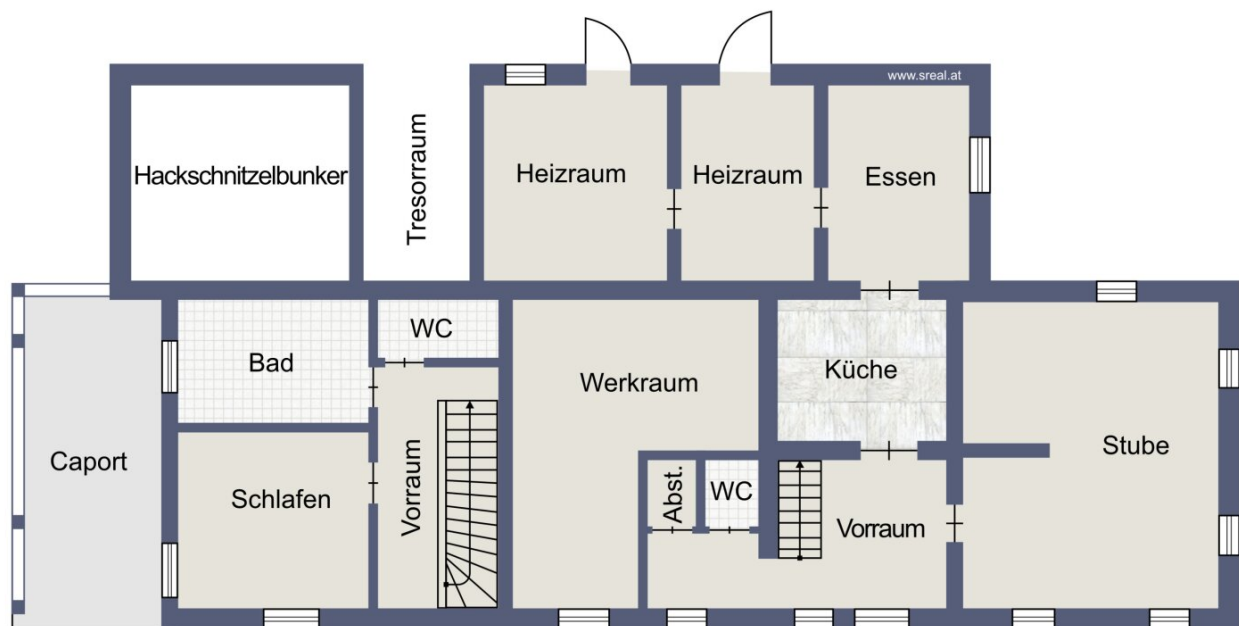




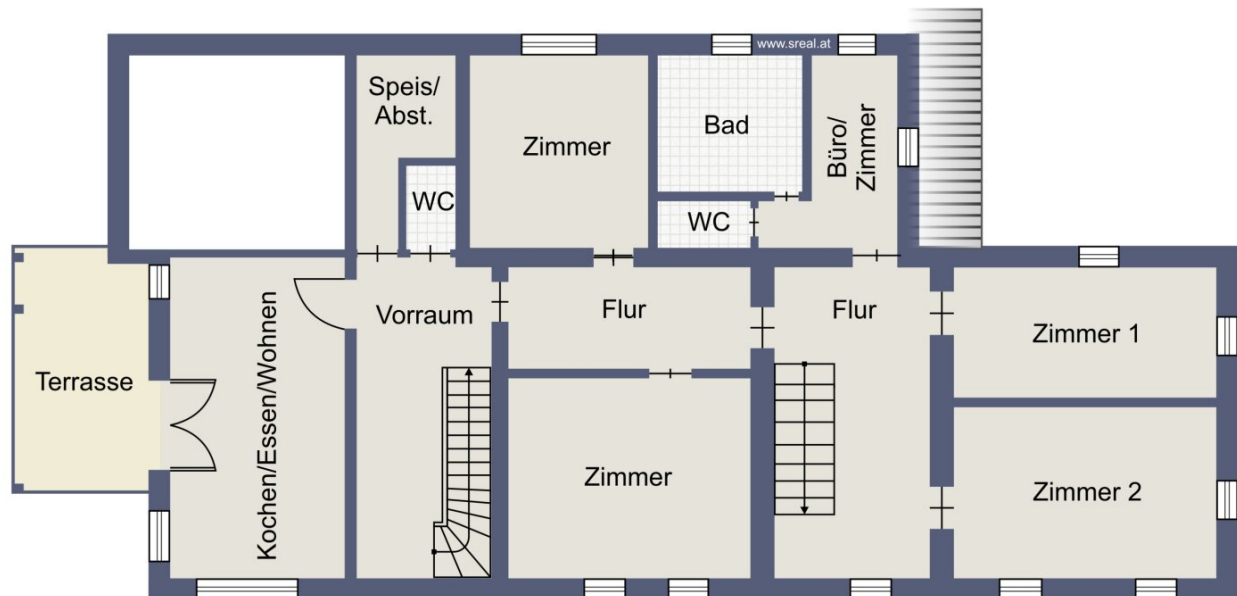






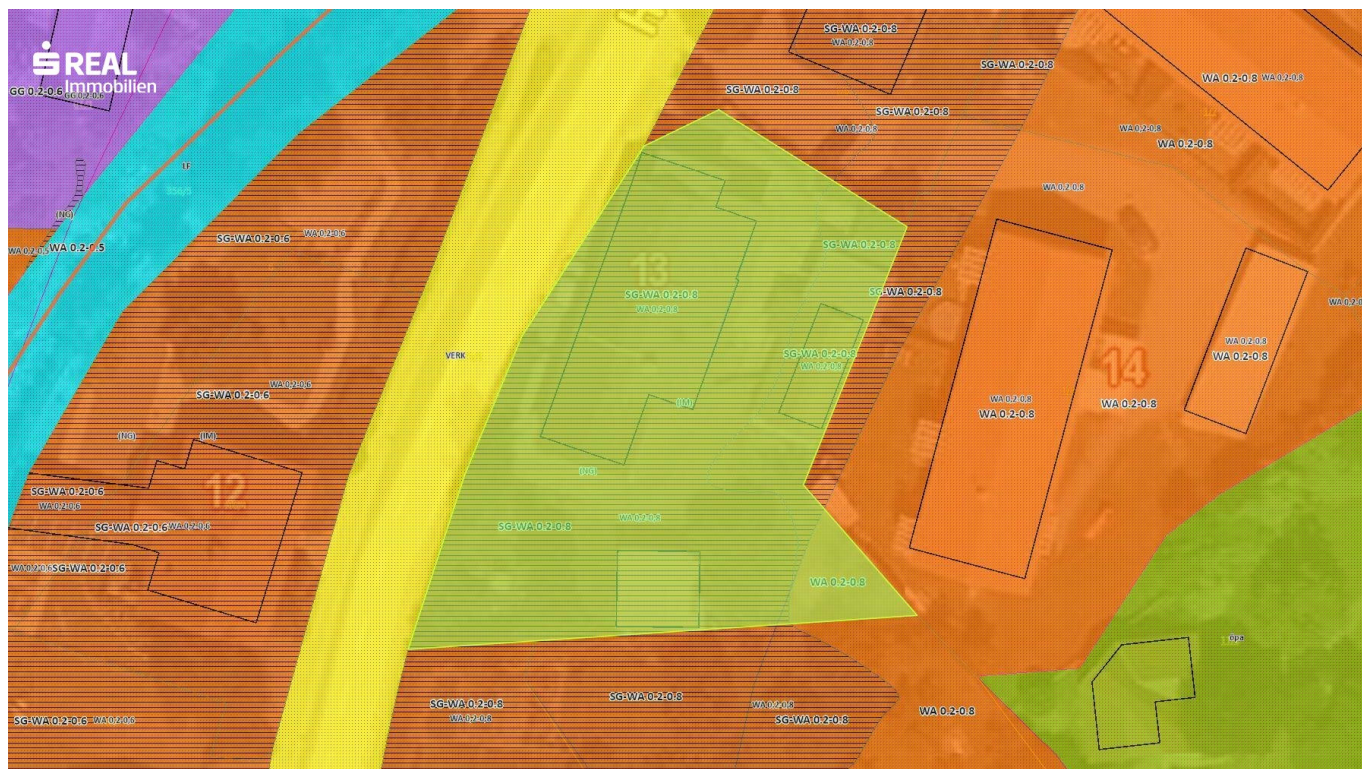


Skizze Erdgeschoss



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 Vorraum mit Platz für Garderobe, praktisch nutzbarer Stauraum unter der Stiege 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 (30m²)
- 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 m²

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 m²**, 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 m²

Der Außenbereich : Diese Liegenschaft bietet mit einer Grundfläche von 1.304m² 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



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.