

**Ist das IHR neues Zuhause in wunderbarer Wohlfühlage?**



**Objektnummer: 961/36031**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus                 |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 8510 Stainz          |
| Baujahr:                      | 2005                 |
| Wohnfläche:                   | 108,27 m²            |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Stellplätze:                  | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 66,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76               |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €         |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuela Roiderer**

s REAL - Leibnitz  
Hauptplatz 22  
8430 Leibnitz

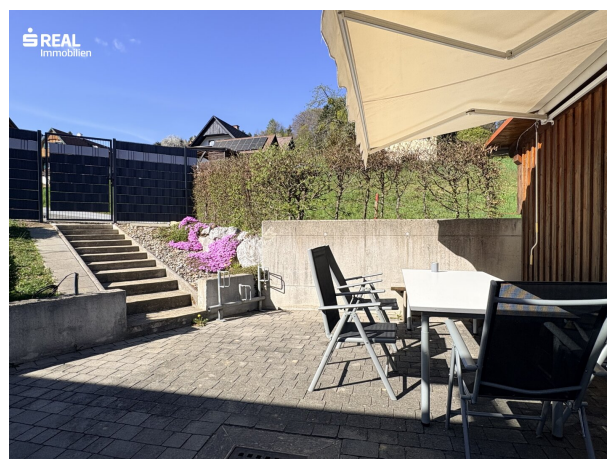
T +43 5 0100 - 26417  
H +43 664 8184143

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





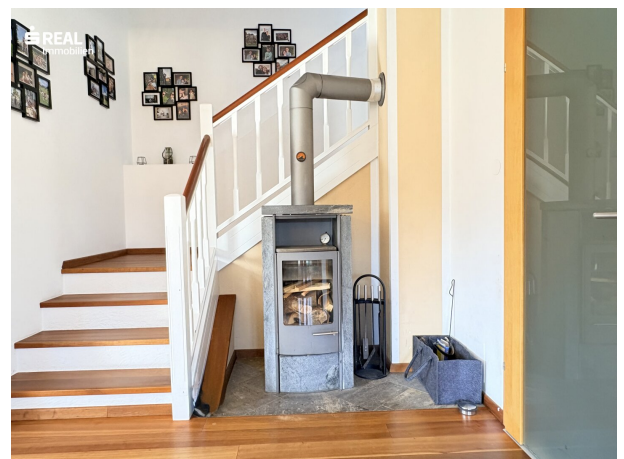
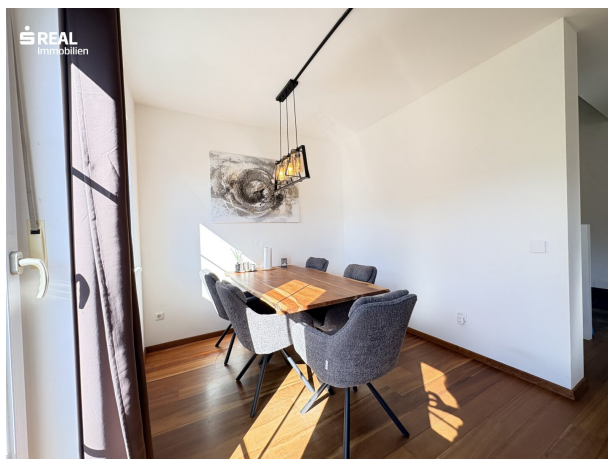


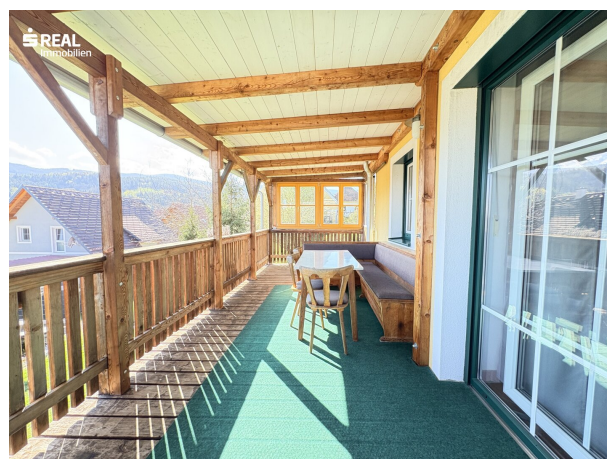






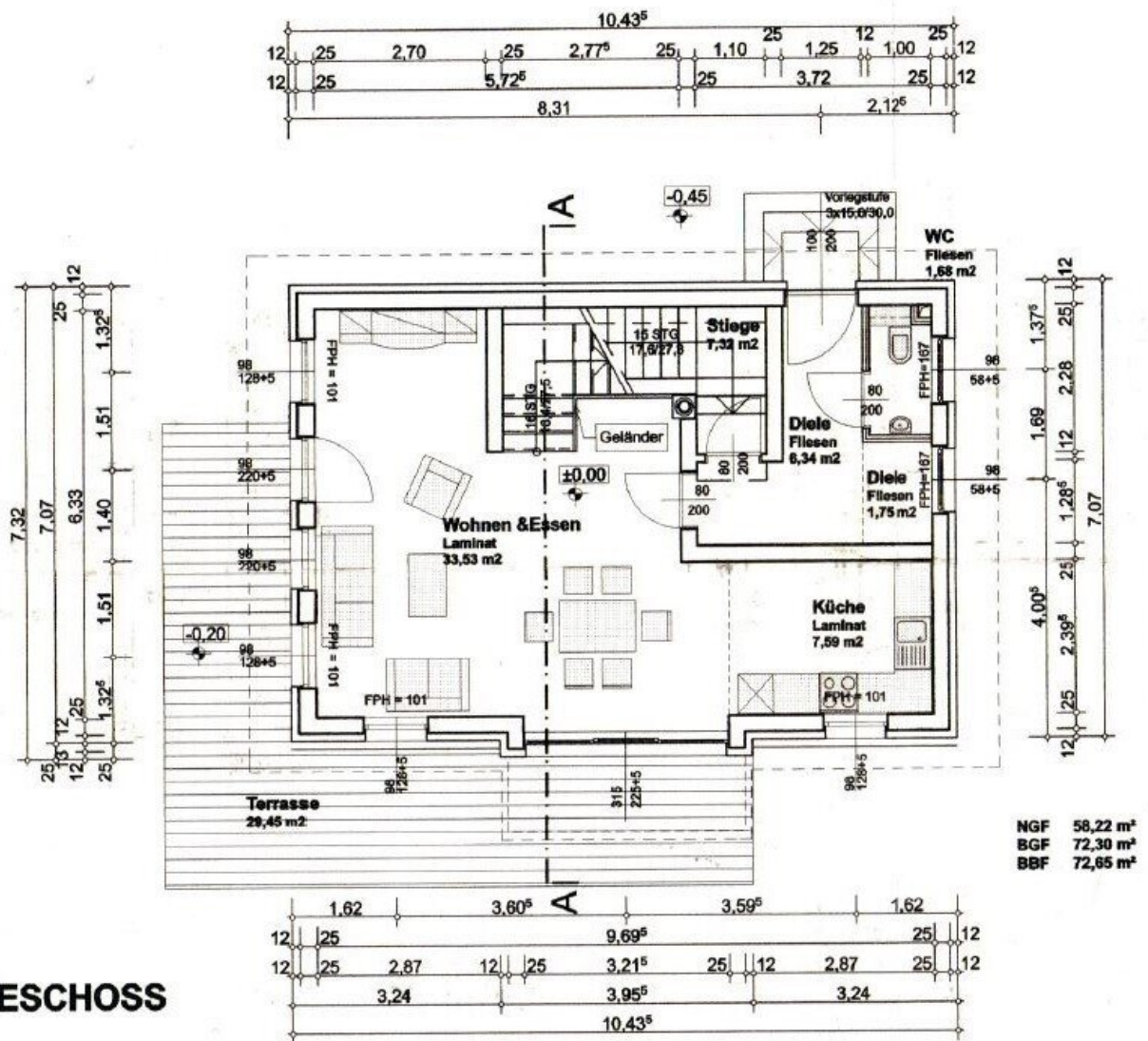








# ERDGESCHOSS





The floor plan shows a 3-room apartment with the following layout and dimensions:

- Zimmer 1 (Top Left):** 10,22 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,83, 12,1,10, 12,1,68<sup>5</sup>, 12,1,10, 12,2,50, 25,12.
- Zimmer 2 (Bottom Left):** 13,09 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,87, 12,25, 3,21<sup>5</sup>, 25,12, 2,87, 25,12.
- Zimmer 3 (Bottom Right):** 13,60 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,87, 12,25, 3,21<sup>5</sup>, 25,12, 2,87, 25,12.
- Flur (Hallway):** 5,19 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,87, 12,25, 3,21<sup>5</sup>, 25,12, 2,87, 25,12.
- Bad/WC (Bathroom/Toilet):** 7,45 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,87, 12,25, 3,21<sup>5</sup>, 25,12, 2,87, 25,12.
- Balkon (Balcony):** 4,46 m<sup>2</sup>. Dimensions: 12,25, 2,87, 12,25, 3,21<sup>5</sup>, 25,12, 2,87, 25,12.

Overall dimensions and area calculations:

- NGF (Netto Grundfläche):** 50,05 m<sup>2</sup>
- BGF (Brutto Grundfläche):** 60,86 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sonne, Ruhe, eine wunderschöne Grünfläche mit Biotop, Gartenhaus, Hühnerstall und viel Platz für Ihre Wünsche, Herz was willst du mehr.

Die Größe des Hauses ist perfekt für viele Lebenssituationen, die Raumgestaltung freundlich, hell und offen, der Erhaltungszustand sehr gepflegt und an Gemütlichkeit und gutem Raumklima kaum zu überbieten.

Der moderne Grundriss mit großzügigem Wohn-Ess-Kochbereich und drei weiteren Zimmern im Dachgeschoss macht dieses Wohnhaus so interessant.

Der Keller ist von innen und außen begehbar, südseitig ist eine Wandheizung installiert.

Die Beheizung erfolgt mit Erdwärme (Flächenkollektoren), Fußbodenheizung und einem zusätzlichen Kaminofen im Wohnzimmer. Ebenso vorhanden eine 800 Watt Photovoltaik-Anlage zur Unterstützung der Wärmepumpe und ein Doppelcarport.

Ein Wohlfühlraum sind die herrliche Veranda und der pflegeleichte Garten mit Biotop, wo man viele nette "Platzerl" zum Entspannen findet.

Alle Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind vorhanden, auch der Anschluss an das Glasfaserkabel. Eine ca. 5000 Liter große Zisterne wird zum Bewässern und auch für die WC-Spülung verwendet.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <500m

#### Sonstige

Bank <3.000m





Geldautomat <3.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.500m

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.