

**\*\*\*Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage – viel Potenzial für  
Ihr persönliches Traumzuhaus\*\*\***



**Objektnummer: 3812/379**

**Eine Immobilie von RE/MAX Smart**

## Zahlen, Daten, Fakten

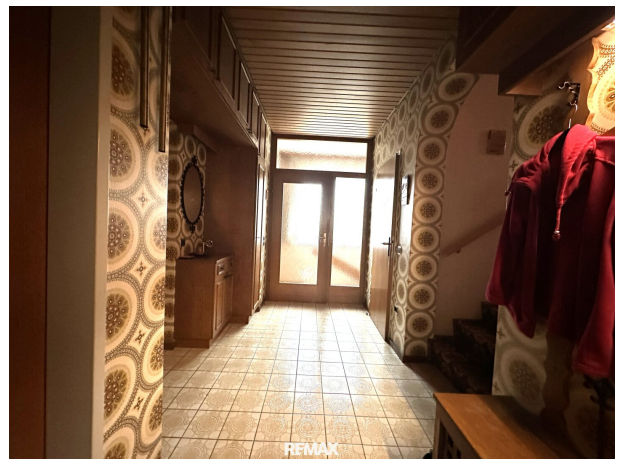
<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8670 Krieglach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	373,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,91
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	71,00 €
<b>USt.:</b>	7,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

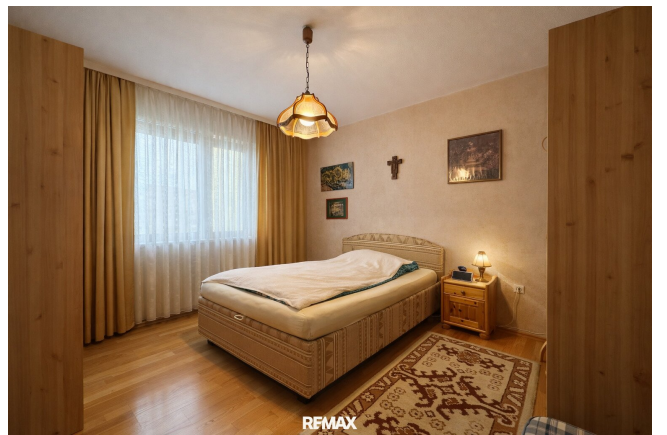
5.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jörg Kapfer**







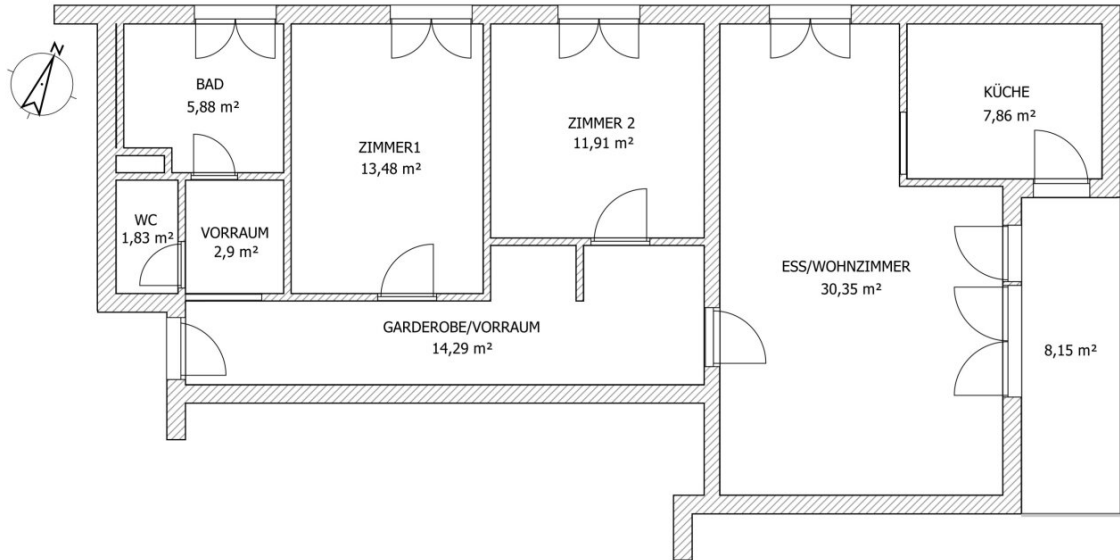




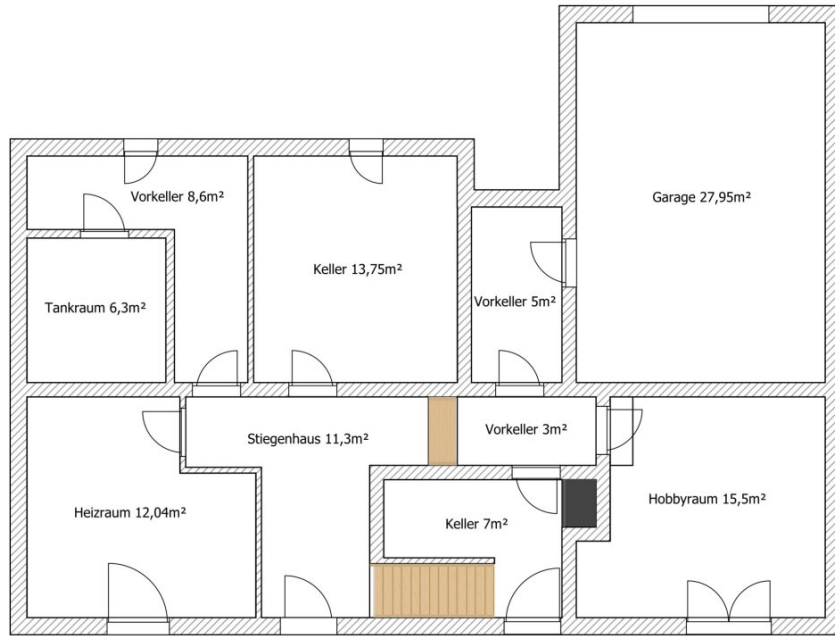




GRUNDRISS

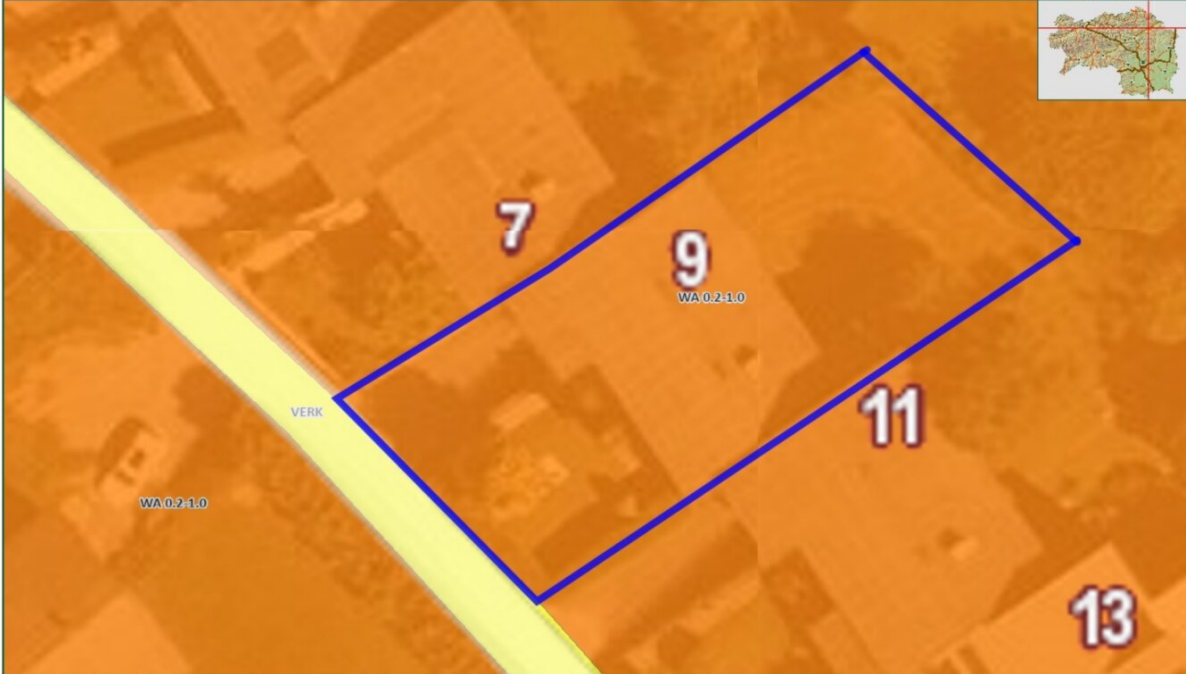


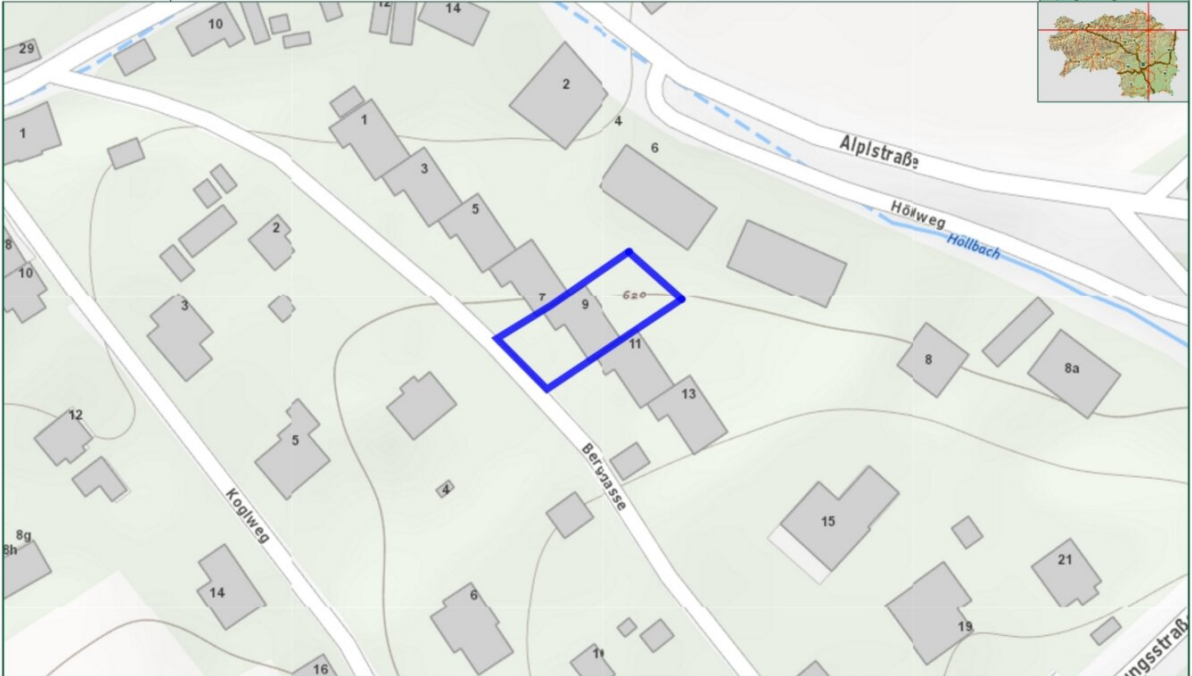
Kellergeschoss



REMAX

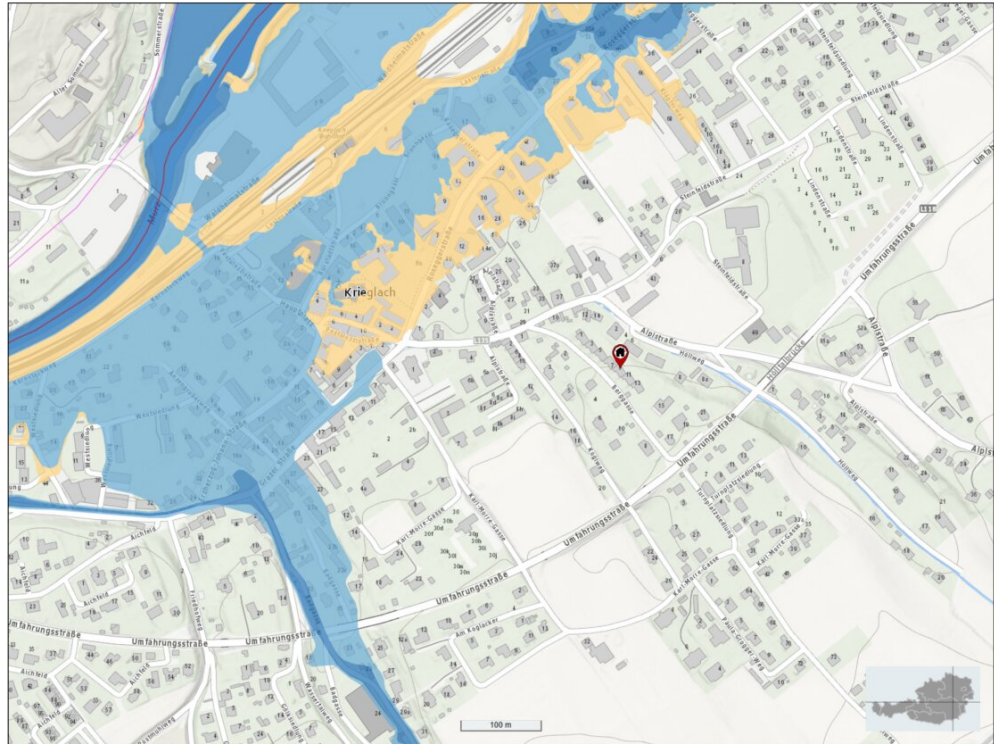






## Hochwasserrisikozonierung

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: Berggasse 9, 8670

📍 Adresse

Maßstab: 1 : 5 710

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.3.2026

<https://hora.gv.at>

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzanlagen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast

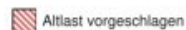
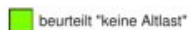


Altablagerung



Altstandort

#### Status



# Objektbeschreibung

**\*\*\*Reihenhaus in ruhiger Siedlungslage – viel Potenzial für Ihr persönliches Traumzu Hause\*\*\***

## Beschreibung

Manche Immobilien sind mehr als nur vier Wände – sie sind eine Chance. Eine Chance, sich selbst zu verwirklichen, Räume mit Leben zu füllen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Dieses charmante Reihenhaus aus dem Jahr 1973 bietet genau diese Möglichkeit. Auf einem großzügigen Grundstück von 514 m<sup>2</sup> gelegen, überzeugt die Liegenschaft durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage in Krieglach. Mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt 220 m<sup>2</sup> Nutzfläche eröffnet sich Ihnen hier ein beeindruckendes Raumangebot mit vielseitigem Entwicklungspotenzial.

Die solide Grundsubstanz des Hauses bildet die perfekte Basis für eine Modernisierung – und damit für die Verwirklichung Ihres ganz persönlichen Wohntraums.

## Highlights auf einen Blick

- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene – ideal für Familien
- 3 Schlafzimmer – ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste
- Großzügige Nutzfläche von insgesamt 220 m<sup>2</sup>
- Effiziente Elektroheizung für angenehme Wärme im gesamten Haus
- Garage mit elektrischem Tor – komfortabel und praktisch
- Sonnige Gartenflächen auf Vorder- und Rückseite – perfekt zum Entspannen, Spielen oder Gestalten

## Ein Zuhause mit Möglichkeiten

Hier steckt mehr drin, als man auf den ersten Blick sieht: Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick entsteht aus dieser Immobilie ein modernes, gemütliches Zuhause mit Charakter.

Ob stilvolles Familiennest, Rückzugsort im Grünen oder wertstabiles Investment – dieses Haus passt sich Ihren Plänen an.

### **Lage & Infrastruktur**

Die Lage verbindet das Beste aus zwei Welten:

Ruhiges Wohnen in einer angenehmen Siedlung und gleichzeitig kurze Wege zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

In unmittelbarer Nähe finden Sie:

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger
- Schulen und Kindergärten
- Ärzte und Apotheken
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahn

Hier genießen Sie Lebensqualität – Tag für Tag.

### **Fazit**

Diese Immobilie ist kein fertiges Produkt – sondern eine Einladung. Eine Einladung, etwas Eigenes zu schaffen.

Ein Haus mit Substanz, großem Garten und viel Potenzial – bereit für seine nächste Geschichte.

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und verwandeln Sie dieses Reihenhaus in Ihr ganz persönliches Traumzuhause.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap