# Wohnhaus mit 9 Zimmern, großem Grundstück und vielseitigen Nebenflächen in Altheim.




**Objektnummer: 1316**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4950 Altheim |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 179,00 m² |
| **Zimmer:** | 9 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | G 297,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,78 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

T +43 664 468 54 64















































# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in Altheim in einer gut angebundenen Wohnlage. Das Haus bietet ca. 179 m² Wohnfläche auf einem ca. 1.682 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt 9 Zimmer. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Liegenschaft, der Stall mit ca. 100 m² Nutzfläche, der eigene Brunnen sowie das Potenzial zur individuellen Sanierung und weiteren Nutzung.

## DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Gut angebundene Wohnlage in Altheim mit rasch erreichbarer Nahversorgung und Infrastruktur
- Ca. 179 m² Wohnfläche
- 9 Zimmer
- 2 Bäder und 2 WCs
- Großes Grundstück mit ca. 1.682 m²
- Eigener Brunnen für die Wasserversorgung
- Stall mit ca. 100 m² Nutzfläche

## DAS HAUS

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit ca. 179 m² Wohnfläche eine großzügige Raumstruktur. Insgesamt stehen 9 Zimmer, eine Küche, 2 Bäder und 2 WCs zur Verfügung. Durch diese Raumanzahl ergeben sich viele Möglichkeiten für eine individuelle

Nutzung – etwa für großzügiges Wohnen, Arbeiten von zu Hause, Gästezimmer, Hobbyräume oder zusätzliche Rückzugsbereiche.

Die vorhandene Aufteilung bietet eine solide Grundlage für eine zeitgemäße Neugestaltung. Im Zuge einer Renovierung lässt sich das Haus an heutige Wohnansprüche anpassen und nach persönlichen Vorstellungen weiterentwickeln. Gerade die Größe des Hauses schafft dafür eine gute Ausgangsbasis.

Ergänzend zum Wohnhaus befinden sich auf der Liegenschaft ein Stall mit ca. 100 m² Nutzfläche sowie eine alte Hütte. Diese Nebenflächen sind ein besonderer Mehrwert und bieten Platz für Lagerung, Werkstatt, Hobby, Geräte oder andere private Nutzungen. In Kombination mit dem großen Grundstück entsteht hier ein Angebot, das deutlich mehr bietet als ein klassisches Wohnhau

## ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde im Jahr 1900 errichtet und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Gerade dadurch bietet es die Möglichkeit, die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Die Bauweise ist massiv, das Dach ist als Walmdach ausgeführt. In den Wohnbereichen sind Fliesen und Laminat als Bodenbeläge vorhanden. Zur Ausstattung zählen eine Einbauküche, Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche sowie Kabel- bzw. Satelliten-TV.

Geheizt wird mit Öfen, die Befeuerung erfolgt mit Holz-Stückgut. Das Warmwasser wird über einen Boiler bereitgestellt. Im Zuge der letzten Sanierung wurden die Fenster teilweise getauscht. Das Haus ist sofort beziehbar, bietet aber zugleich erkennbares Potenzial für eine umfassende Renovierung und zeitgemäße Neugestaltung.

## DIE LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft umfasst ca. 1.682 m² Grundstücksfläche und ist als Wohngebiet gewidmet. Das Grundstück ist voll erschlossen und verfügt über eine Straßenzufahrt. Ein eigener Brunnen ist vorhanden und ergänzt die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft.

Der Außenbereich bietet viel Platz und wird durch den Stall mit ca. 100 m² Nutzfläche sowie die alte Hütte zusätzlich aufgewertet. Dadurch eignet sich die Liegenschaft besonders für Käufer, die neben Wohnfläche auch praktische Nebenflächen und Freiraum am eigenen Grundstück suchen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. € 35,–. Strom wird nach tatsächlichem Verbrauch

abgerechnet. Die Heizkosten richten sich nach individuellem Bedarf und dem Einsatz von Holz-Stückgut.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

+43 664 468 54 64

d.schnallinger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Klinik <9.500m
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap