

Ihr Projekt im Grünen: Sanierungsobjekt mit großem Grundstück in sonniger Hanglage.



Objektnummer: 1342

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8772 Timmersdorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Gesamtfläche:	130,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	65,00 m ²
Kaufpreis:	268.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

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







AKTIVIT



AKTIVIT



AKTIVIT









AKTIVIT
Future in Living - Immobilien



AKTIVIT



AKTIVIT



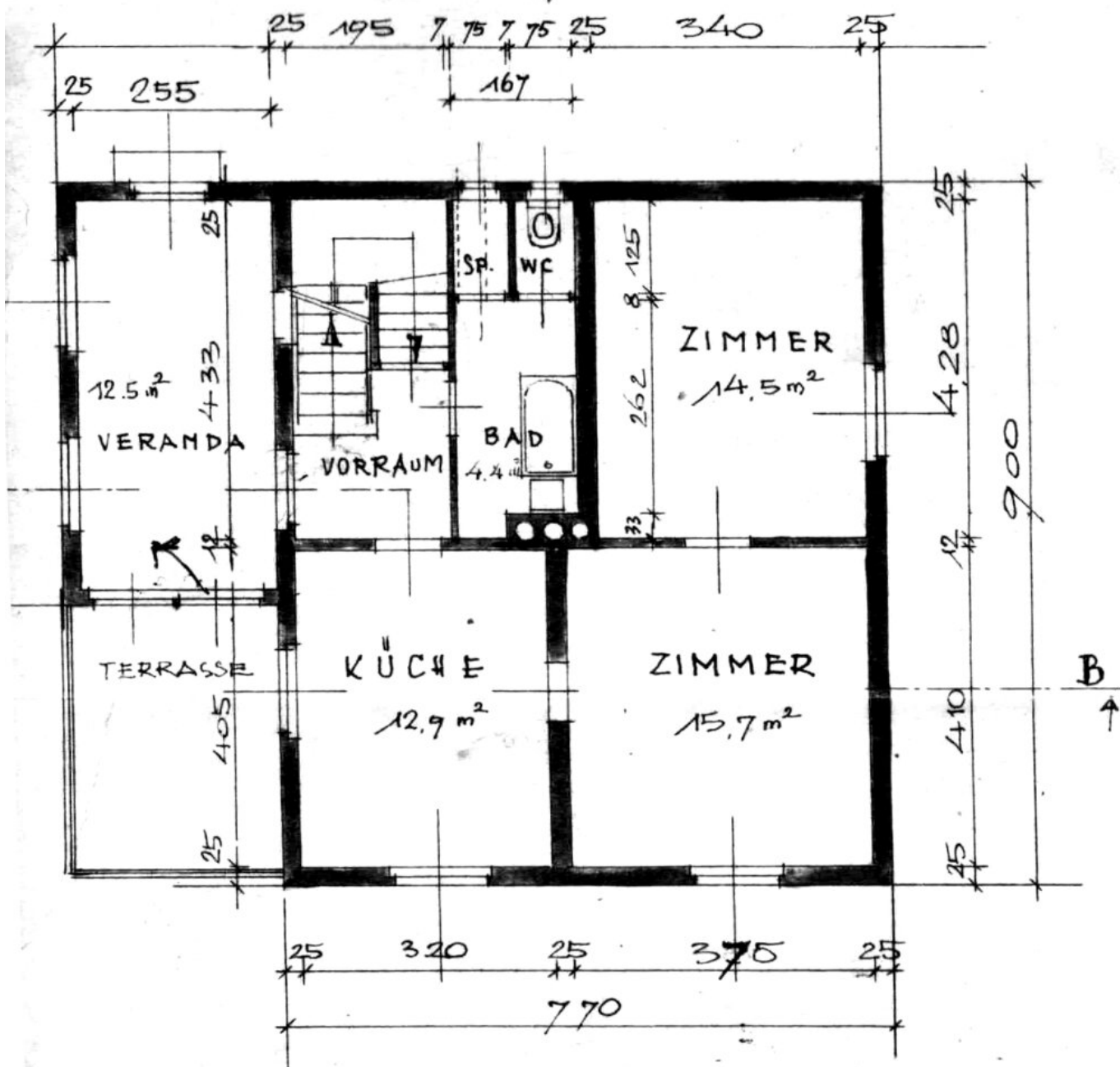




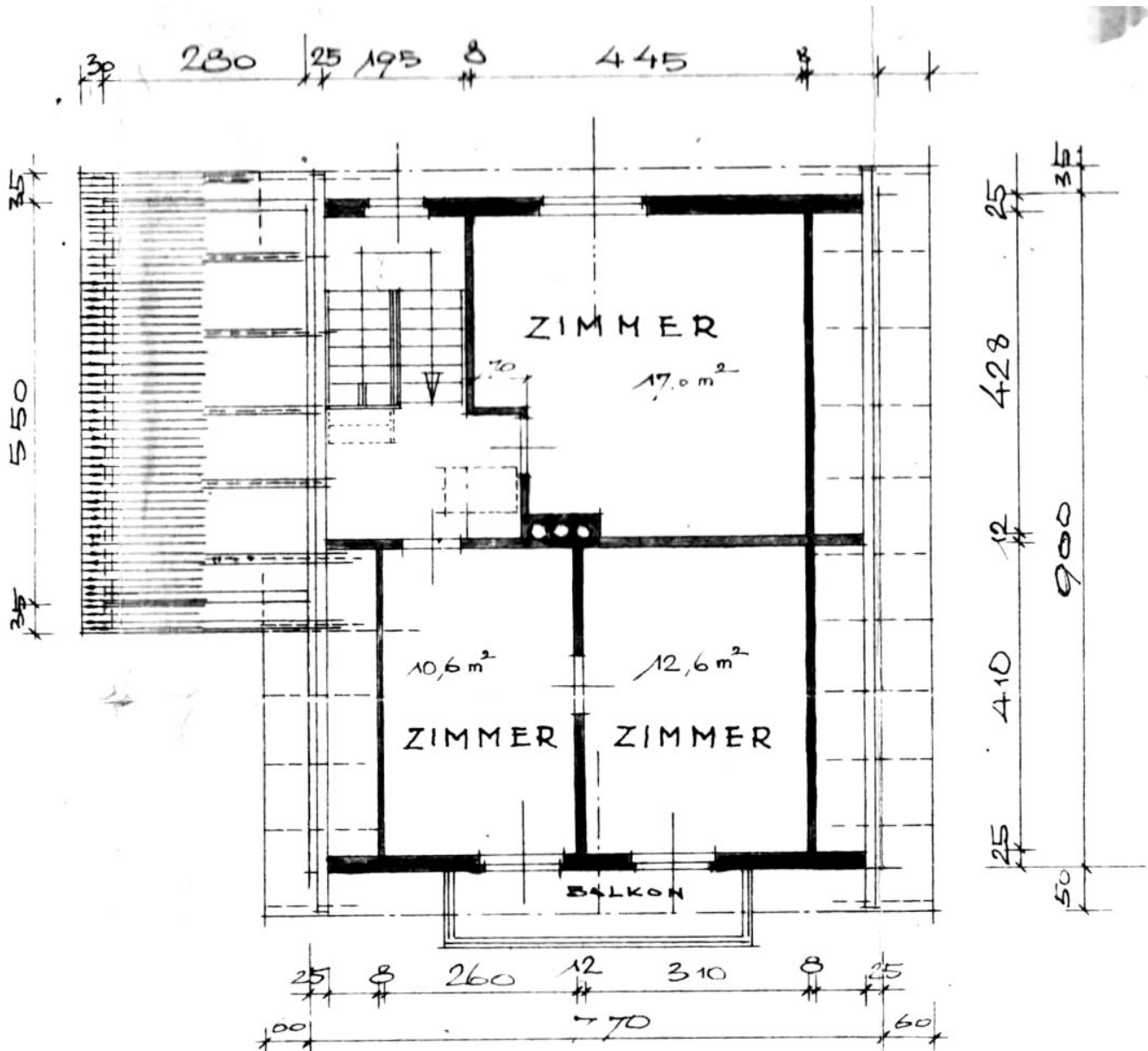




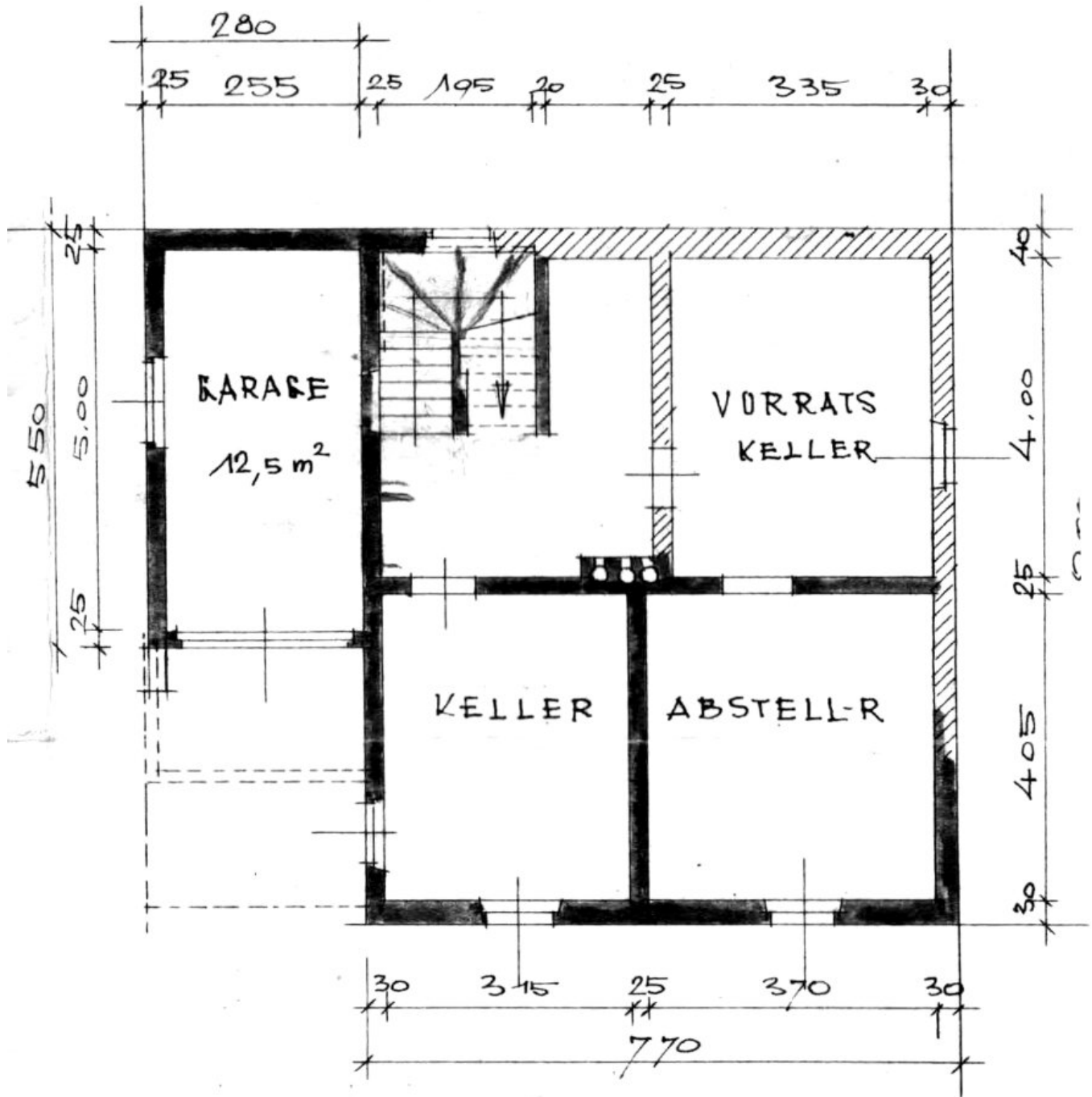




ERDGESCHOSS

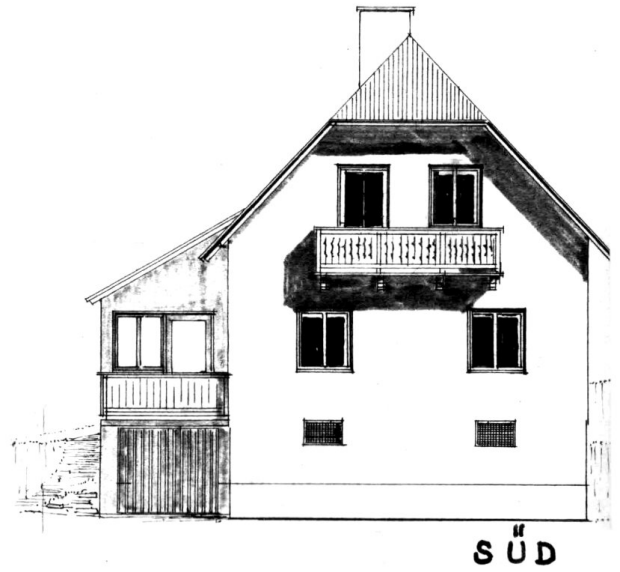
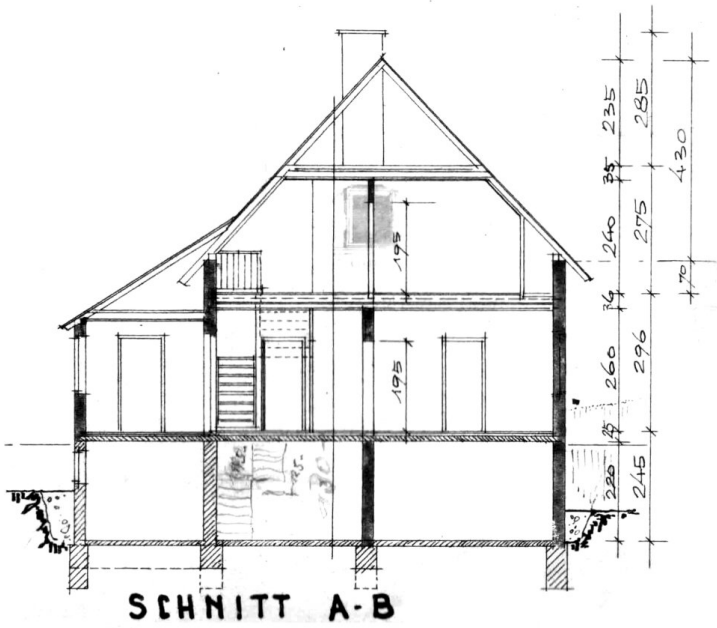


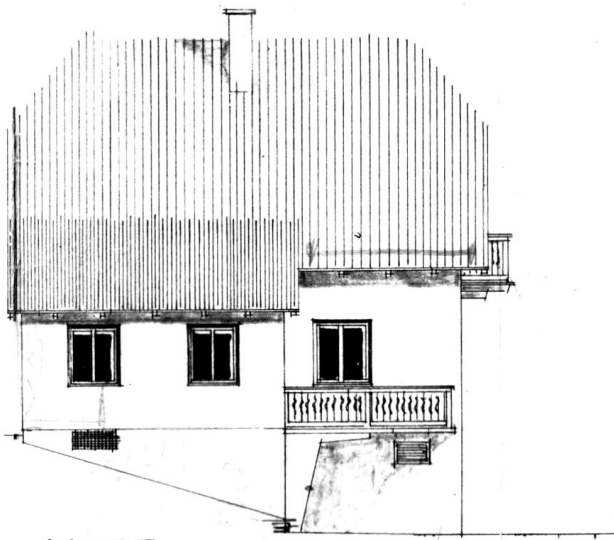
DACHSTOCK



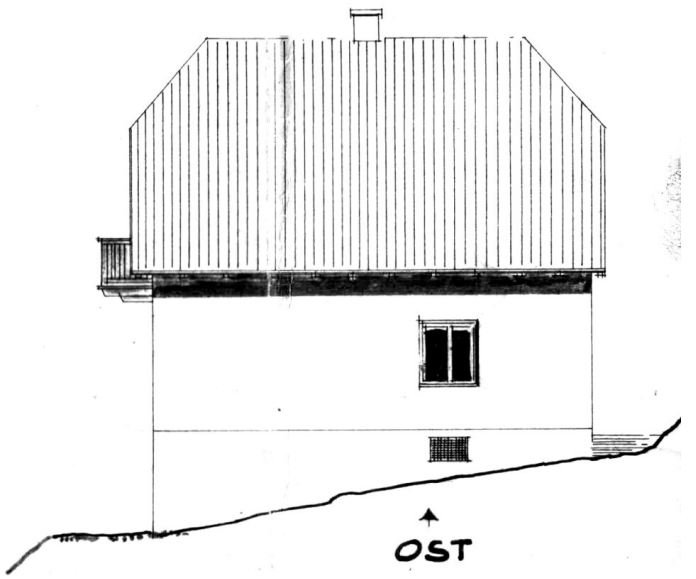
KELLER

AUSWECHSLUNGSPLAN !





WEST



↑
OST

ANSICHTEN

Objektbeschreibung

In der Gemeinde Traboch im steirischen Liesingtal steht ein Einfamilienhaus mit rund 130 m² Wohnfläche und einem Grundstück von insgesamt knapp 2.000 m² zum Verkauf. Das Haus in erhöhter, sonniger Hanglage bietet einen unverbaubaren Panoramablick auf die umliegende Berglandschaft und verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zu den Versorgungszentren Trofaiach, St. Michael und Leoben. Das Anwesen umfasst neben dem Wohnhaus mehrere Nebengebäude sowie einen zusätzlichen Baugrund und ist damit die Basis für ein vielseitiges Wohnprojekt mit viel Gestaltungsfreiraum.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Sonnige, erhöhte Hanglage mit unverbaubarem Bergpanorama.
- Ruhige Siedlungslage, umgeben von Wiesen und Wäldern.
- Grundstück von knapp 2.000 m², davon rund 1.200 m² zusätzlicher Baugrund (Widmung WA).
- 5 Zimmer, ca. 130 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.
- Vollunterkellert mit Garage und zusätzlichem historischen Gewölbekeller.
- Mehrere Nebengebäude (Gartenhaus, Gewächshaus, Holzschuppen, Unterstand).
- Terrasse (ca. 12 m²) und Balkon (ca. 4 m²) mit Weitblick.
- Gasanschluss und Kamin vorhanden, Heizungssystem frei wählbar.

DAS HAUS

Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 wurde in massiver Bauweise errichtet

und verfügt über ein klassisches Satteldach.

Die Wohnfläche von rund 130 m² verteilt sich auf das Erdgeschoss und das ausgebauter Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Wohnküche mit rund 13 m², eine Veranda mit etwa 12,5 m², zwei Zimmer mit rund 16 und 14,5 m² sowie ein Vorraum, ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC. Von der Küche aus gelangt man auf die Terrasse mit Blick ins Tal. Im Dachgeschoss sind drei weitere Zimmer mit rund 10,5, 12,5 und 17 m² untergebracht, die über das Stiegenhaus mit massiver Holzterapie erschlossen werden. Vom Dachgeschoss führt eine Tür auf den Balkon mit Ausblick auf die Berglandschaft.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Kellergeschoss befinden sich ein Kellerraum, ein Abstellraum, ein Vorratskeller sowie eine Garage mit rund 12,5 m². Zusätzlich gibt es einen separaten, historischen Gewölbekeller (Erdkeller), der optimale klimatische Bedingungen für Lagerungen bietet. Über dem Dachgeschoss steht ein Rohdachboden mit rund 40 m² als Lagerfläche zur Verfügung.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude: ein solides Nebengebäude mit ca. 24 m², ein Gewächshaus, ein Holzschuppen sowie ein Unterstand. Diese Gebäude bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von der Werkstatt über die Hobbylandwirtschaft bis hin zur Tierhaltung.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Haus stammt aus dem Jahr 1960 und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, der erheblichen Gestaltungsspielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen eröffnet. Die Bausubstanz ist solide, das Dach mit Kamin wurde bereits erneuert.

Die Böden bestehen aus einer Mischung von Fliesen, Laminat und PVC-Belägen. Wände und Decken sind teilweise mit behaglichen Holzpaneelen und Lamellendecken verkleidet. Das Treppenhaus ist mit einer massiven Holzterapie ausgestattet. In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit klassischer Eckbank sowie ein Holzofen, der als Beistellherd genutzt werden kann.

Eine zentrale Heizungsanlage ist derzeit nicht vorhanden. Sowohl ein Gasanschluss als auch ein intakter Kamin sind jedoch bereits am Gebäude verfügbar, sodass eine Heizungslösung nach Wahl eingebaut werden kann. Durch die ausgeprägt sonnige Lage bietet sich das Grundstück zudem für den Einsatz einer Photovoltaikanlage an.

Das Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet, ein weiteres WC ist getrennt begehbar.

Ein Energieausweis ist aufgrund der fehlenden Heizungsanlage nicht vorhanden.

DIE LIEGENSCHAFT

Das Anwesen umfasst zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.947 m² laut Grundbuch. Das Hausgrundstück umfasst rund 745 m², das angrenzende Grundstück rund 1.202 m². Beide Grundstücke sind als Wohngebiet (WA 0.2-0.6) gewidmet und voll erschlossen. Das zweite Grundstück stellt damit einen eigenständig bebaubaren Baugrund dar. Das unbebaute Grundstück kann auch getrennt erworben werden.

Die Liegenschaft befindet sich in erhöhter Hanglage und ist gut erreichbar. Das weitläufige Grundstück bietet eine Mischung aus Rasenflächen und naturnahem Bewuchs mit Obstbäumen.

Die monatlichen öffentlichen Abgaben belaufen sich auf rund 80 € (ca. 240 € pro Quartal).

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,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@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 <3.500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <3.500m

Universität <9.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <5.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap