

Ein Zuhause mit Raum für Leben, Generationen und Zukunft! Vielseitiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf großem Grundstück nahe Lutzmannsburg!



Objektnummer: 298090

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7361 Strebersdorf
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 202,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,68
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	41,70 €
Provisionsangabe:	

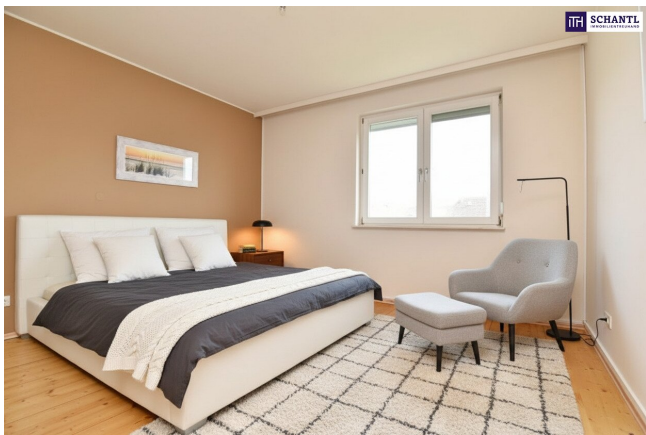
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jacqueline Fellner, MBA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz











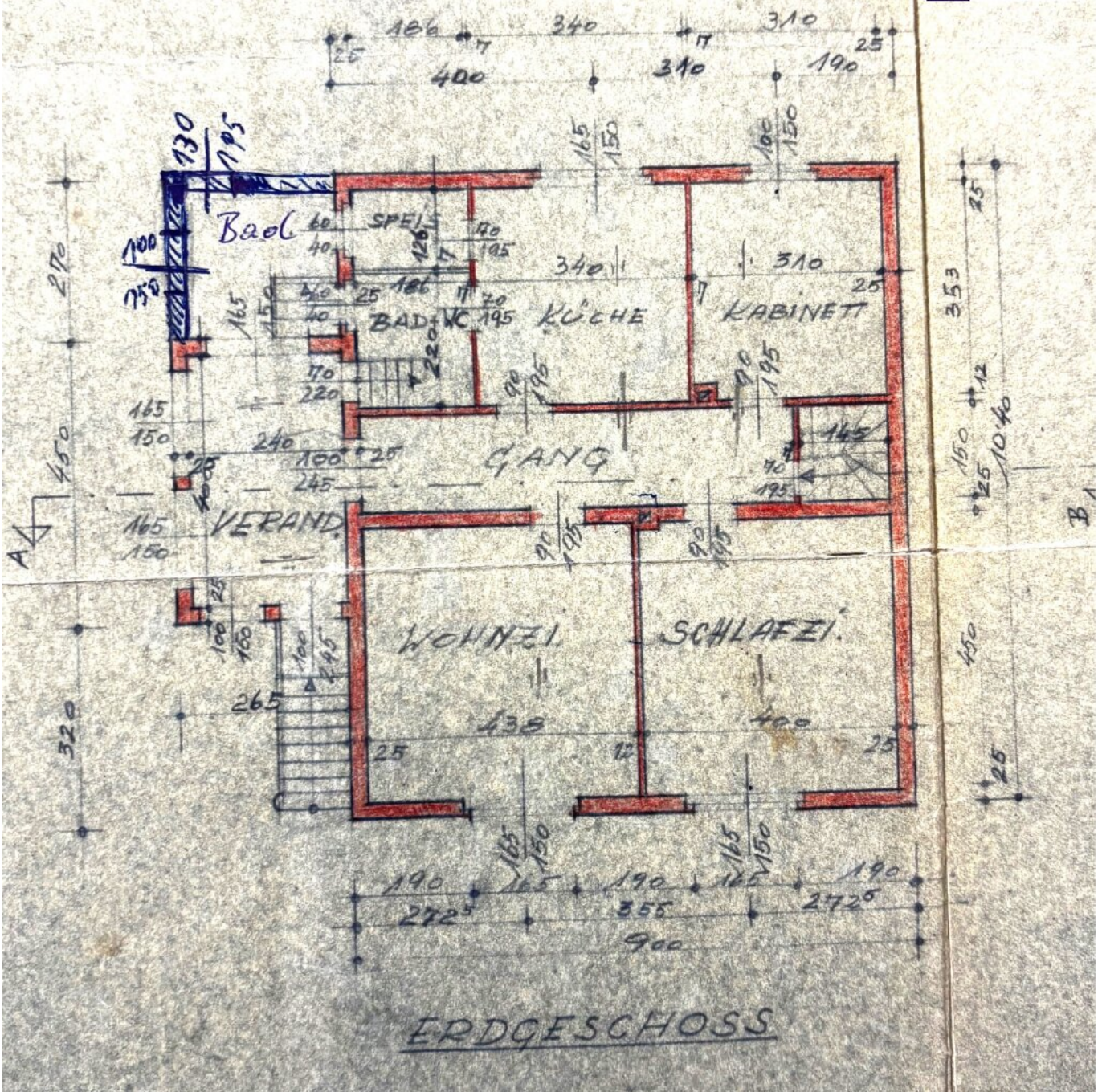












Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Sie wollen
Ihre Immobilie
VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen
im Überblick:

OFFICE WIEN

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ

Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at



3D Grundriss



35 Plattformen



Social Media



Home Staging



Wohnungs- und
Hausvideos



Infrastrukturbericht



Top Fotos



Qualitätssiegel



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

FOLGEN SIE UNS AUF   

WWW.SCHANTL-ITH.AT

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Raum für Leben, Generationen und Zukunft! Vielseitiges Ein- bis Zweifamilienhaus auf großem Grundstück nahe Lutzmannsburg!

Dieses charmante Ein- oder Zweifamilienhaus in der ruhigen Ortschaft Strebersdorf nahe Lutzmannsburg verbindet großzügiges Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl. Auf einem weitläufigen, ebenen Grundstück entfaltet sich viel Platz für Familie, Generationen oder neue Wohnkonzepte. Zwei separate Wohnebenen eröffnen flexible Nutzungsmöglichkeiten – heute ein gemütliches Zuhause, morgen vielleicht zwei eigenständige Wohneinheiten. Eine besondere Liegenschaft für alle, die Freiraum, Ruhe und Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen.

Ein- oder Zweifamilienhaus - Hauptstraße 71, 7361 Strebersdorf nahe Lutzmannsburg

FAKTEN:

- Wohnfläche von 100m² im Hochparterre + 100m² Wohn-Keller

- Grundstücksgröße: 1.275m²

- BW: Bauland-Wohngebiet

- großzügiger Rundum Garten

- Hochparterre:
 - Vorraum

 - WC

- Bad mit Badewanne und Dusche
 - Waschraum / Abstellraum
 - offener Wohnbereich mit Kaminofen
 - Küchennische
 - 3 getrennte Zimmer
-
- Ausgebauter Wohn-Keller:
 - separater Eingang
 - WC mit Handwaschbecken
 - großer Wohnbereich mit Kaminofen
 - moderne Einbauküche mit Essbereich
 - 2 weitere Räume
-
- überdachte Terrasse
-
- Gartenhaus für Geräte und Sonstiges

- das Haus ist sofort bewohnbar
- Fenster des Wohn-Kellers wurden 2015 erneuert
- Fassade wurde 2023 neu gemacht
- Zaun, Tor und Pflasterungen wurden 2021 erneuert
- Infrarot Heizung wurde 2018 erneuert
- Kaminöfen

HIGHLIGHTS:

- **großes flaches Grundstück mit großem Einfahrtstor und neuer Pflasterung**
- viele Nutzungsmöglichkeiten, dank **zwei separater Eingänge** zum Hochparterre Bereich und Wohnkeller
- Platz für Familien und größere Kinder mit eigener Wohnung, oder zwei Generationen, auch als **Einliegerwohnung** vermietbar
- Die **Kaminöfen** schaffen nicht nur wohlige Wärme in der Übergangszeit, sondern verleihen dem Zuhause auch ein gemütliches, einladendes Wohngefühl für entspannte Stunden
- Eine Liegenschaft mit Charakter und Perspektive – ideal für handwerklich Begabte, kreative Köpfe oder Käufer mit langfristiger Vision.
- **Ausbau? bzw. Erweiterungspotenzial**, was das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Projektentwickler interessant
- kleine ruhige Ortschaft

KAUFPREIS: € 269.000,00

Kaufnebenkosten:

- 3% Provision zzgl. 20% Ust
- 3,5 % Grunderwerbsteuer*
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

* Bemessungsgrundlage Bruttokaufpreis inkl. Kosten für Vertragserrichtung, Beglaubigung und Treuhandenschaft

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die

besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

www.schantl-ith.at in Kooperation mit sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <9.000m
Krankenhaus <10.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <7.750m

Sonstige

Geldautomat <1.250m
Bank <1.250m
Post <1.500m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap