Sonniges Zuhause im Zweifamilienhaus mit Anlagepotenzial – zwei Wohneinheiten in Bestlage von Gralla



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 289246

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	349.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.555,11 €
Betriebskosten:	70,00 €

Infos zu Preis:

BK Wohnbereich OG: BK ca. 70 € Heizkosten inkl. Rauchfangkehrer 135 €

Provisionsangabe:

12.596,40 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a














SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL


SCHANTL


SCHANTL
Matterport

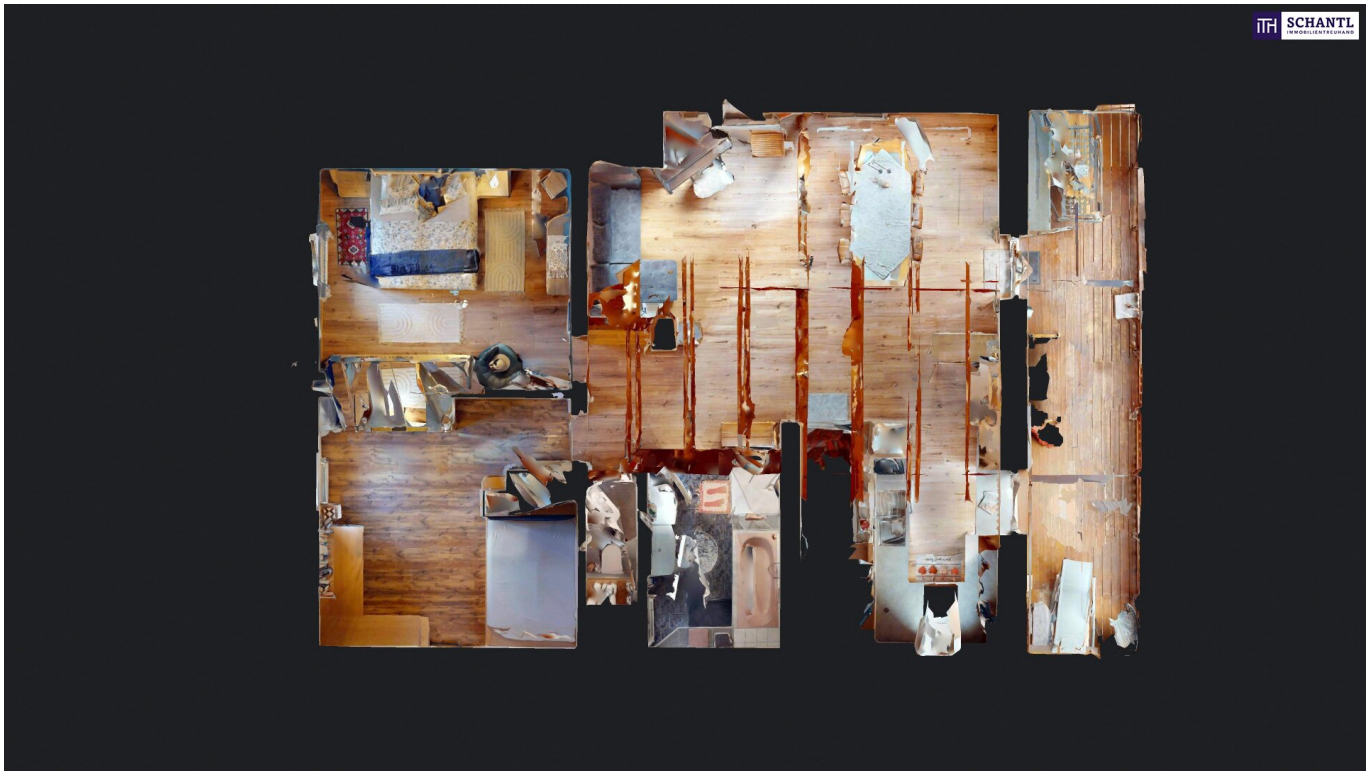

SCHANTL


SCHANTL


SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL
Matterport
Defurnished with AI


SCHANTL


SCHANTL

Objektbeschreibung

Zwei eigenständige Wohneinheiten mit getrennten Eingängen, sonnigem Garten und laufenden Modernisierungen – ideal für Eigennutzer und Anleger mit Blick in die Zukunft

(1x Wohneinheit zur sofortigen Eigennutzung! und 1x Wohneinheit mit lebenslangem Wohnrecht)

Objektbeschreibung

Willkommen in **Gralla** – einem Ort, an dem **Wohnkomfort**, **Ruhe** und **Wertbeständigkeit** perfekt harmonieren.

Dieses **charmante Zweifamilienhaus** in der beliebten **Sportplatzstraße** überzeugt durch seine **durchdachte Aufteilung**, **zwei vollständig getrennte Wohneinheiten** und einen **gepflegten Gesamtzustand**.

Ob zur **Eigennutzung**, als **Mehrgenerationenhaus** oder als **zukunftssichere Anlage mit stabilem Wertpotenzial** – hier verbinden sich **Lebensqualität** und **Investmentchancen** auf ideale Weise.

Das rund **1.000 m² große Grundstück** bietet **zwei eigenständige Gartenbereiche**, die **Privatsphäre** und **Freiraum** gleichermaßen gewährleisten.

Beide Einheiten verfügen über **eigene Eingänge**, wodurch sich die Nutzung **flexibel** und **bedarfsgerecht** gestalten lässt.

Erdgeschoss – mit lebenslangem Wohnrecht

Die **Erdgeschosswohnung** mit rund **110 m² Wohnfläche** ist aktuell vom **Bruder der Verkäuferin (Jahrgang 1968)** bewohnt, dem ein **lebenslanges Wohnrecht** eingeräumt wurde.

Dieses Wohnrecht wurde in der Bewertung mit einem **Mietwert von € 10 / m²** berücksichtigt – der **Kaufpreis** spiegelt somit bereits dieses **besondere Nutzungskonzept** wider.

Zum Erdgeschoss gehört ein **eigener, abgetrennter und eingezäunter Gartenbereich**, der **liebevoll gepflegt** und **gut nutzbar** ist.

Der Bewohner trägt seine **Betriebskosten anteilig selbst**, was die laufenden Aufwendungen reduziert.

Damit eignet sich dieses Haus auch für **kapitalorientierte Käufer**, die eine **solide Langzeitanlage mit planbarer Nutzung** suchen.

Obergeschoss – sofort beziehbar, sonnig & modern

Die **obere Wohneinheit** mit rund **118 m² Wohnfläche** ist **sofort beziehbar** und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand**.

Schon beim Betreten entsteht ein **Aha-Effekt**: Der über **50 m² große, offen gestaltete Wohn-Essbereich** beeindruckt mit **Großzügigkeit**, **klarer Architektur** und einem **modernen Raumgefühl**.

Ein echtes **Highlight** ist der **Essplatz direkt unter dem großzügigen Dachfenster**, das den gesamten Raum mit **Tageslicht** flutet und für eine **einladende, freundliche Atmosphäre** sorgt – ein Ort, an dem **Wohnen, Genießen und Entspannen** ineinander übergehen.

Die **moderne Einbauküche** wurde mit **Liebe zum Detail** gestaltet und vereint **Design, Funktion und Qualität**.

Ausgestattet mit **hochwertigen Geräten**, einem **Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter**, einem **ergonomisch positionierten Backofen** sowie einem **integrierten Geschirrspüler**, bietet sie **höchsten Bedienkomfort**.

Die Kombination aus **modernen Farben**, **großzügigen Arbeitsflächen** und **durchdachtem Design** macht diesen Bereich zum **Mittelpunkt des Hauses** – ein Ort mit echtem **Wow-Faktor**.

Zwei **Schlafzimmer**, ein **modernes Bad mit Dusche (2024 neu)** sowie ein **separates WC (2025 neu)** bieten zusätzlichen **Wohnkomfort**.

Der **Süd-/West-Balkon** mit rund **20 m² Fläche** bildet den **perfekten Abschluss**: Hier lassen sich **sonnige Stunden** genießen und der **Blick über den Garten** entspannt ausklingen.

Zur Liegenschaft gehören außerdem **drei freie PKW-Stellplätze**, eine **großzügige Laube** als überdachter Sitzplatz oder Stauraum, ein **gepflegter Zierteich** und **liebevoll angelegte Grünflächen**.

Ausstattung & Modernisierungen

2025

- **Neue Vinylböden**
- **Neues WC**
- **Neue Küche**
- **Wände frisch ausgemalt**
- **Treppengeländer erneuert**
- **Türen und Türstöcke weiß lackiert**
- **Steckdosen und Lichtschalter erneuert**

2024

- **Neue Dusche**
- **Neue Fliesen**

2023

- **Fenster ersetzt (Dachfenster: ROTO-Dachfenster inkl. Aussensonnenschutzrollo, alle anderen Fenster Internorm)**
- **Neue Balkon-, Terrassen- und Haustüren**

2017

- **Doppelstabmattenzaun**
- **Alu-Schiebetor & Gehtüre**
- **Eintragung des lebenslangen Wohnrechts**

Technische Daten & Ausstattung

- **Heizung:** Ölheizung (regelmäßig gewartet, sehr guter Zustand)
- **Wasserversorgung:** Eigene Hausbrunnenanlage

- **Bauweise:** massiv, solide Substanz
- **Keller:** nicht unterkellert
- **Gesamtzustand:** sehr gepflegt und laufend modernisiert
- **Grundstück:** ca. **1.000 m²** mit **zwei getrennten Gartenbereichen**
- Betriebskosten (Stand 2025) betragen für die gesamte Liegenschaft ca. 4.842 € pro Jahr. Die Kosten werden zwischen Wohnung OG und Wohnung EG im Verhältnis 50/50 geteilt.

  Somit betragen die Betriebskosten inkl. Heizung für die Wohnung OG (118m²) nur ca. 205 € monatlich!!!

Digitaler 3D-Rundgang

Für **beide Wohneinheiten** wurde ein **professioneller 3D-Rundgang** erstellt.

Der **Rundgang der oberen Wohneinheit (OG)** ist **öffentlich zugänglich** und ermöglicht Interessenten bereits online einen **authentischen, realitätsnahen Eindruck**.

Der Rundgang des Erdgeschosses steht bei **ernsthaftem Kaufinteresse** nach Vereinbarung digital zur Verfügung.

Hinweis: Im 3D-Rundgang stehen **digitale Werkzeuge** zur Verfügung – Sie können **Räume vermessen** und das **Mobiliar virtuell ausblenden**, um die Raumwirkung noch besser zu erleben.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

Investment & Wertsteigerung

Diese Immobilie bietet hervorragende **Anlagechancen** mit **langfristigem Wertsteigerungspotenzial**.

Die Kombination aus

- **laufend modernisierter Substanz**,
- **stabiler Nutzungssituation im Erdgeschoss mit eigenem Kostenanteil**, und

- **sofort beziehbarer, hochwertiger OG-Einheit**

macht dieses Objekt zu einem **attraktiven Mix aus Sicherheit und Wachstumsperspektive**.

Die Lage im **gefragten Leibnitzer Umland** – in unmittelbarer Nähe zu **Graz** – sorgt zusätzlich für **nachhaltige Nachfrage** und **steigende Immobilienwerte**.

Ob als **renditestarke Kapitalanlage**, **Mehrgenerationenhaus** oder **Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**:

Diese Liegenschaft bietet **Vielseitigkeit, Stabilität und Zukunftssicherheit**.

Besonderheiten auf einen Blick

- **Zwei getrennte Wohneinheiten** mit eigenen Eingängen
- **Lebenslanges Wohnrecht im EG** (Jahrgang 1968, Kostenanteil selbst getragen)
- **OG sofort beziehbar**, modernisiert und sonnig
- **Süd-/West-Balkon (ca. 20 m²)** mit Blick ins Grüne
- **3D-Rundgänge vorhanden** (OG öffentlich zugänglich)
- **Drei Stellplätze** auf Eigengrund, **Laube**, **Teich** & gepflegter Garten
- **Laufend modernisiert** – bezugsfertiger Zustand
- **Attraktives Anlageobjekt mit Wertsteigerungspotenzial**

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung 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!

http://www.schantl-ith.at **in Kooperation mit** www.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!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <3.000m
Polizei <4.000m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap