

**Ankommen, wohlfühlen, bleiben – Familienidylle mit traumhaftem Grünblick, PV-Anlage und Luftwärmepumpe!**



**Objektnummer: 8257/391**

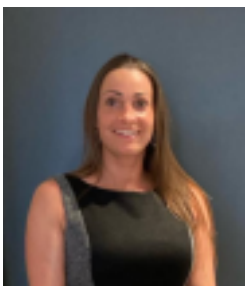
**Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ödt
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8403 Lebring-Sankt Margarethen
Baujahr:	1978
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	290,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Keller:	80,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	439.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anita Pavic**

Wohnimpuls Immostudio e.U.  
Sternäckerweg 44b/2/4



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

























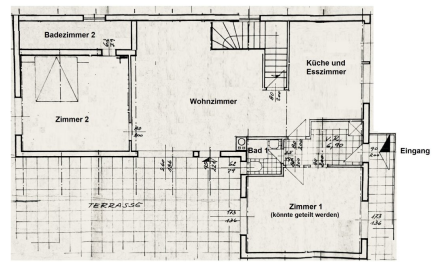




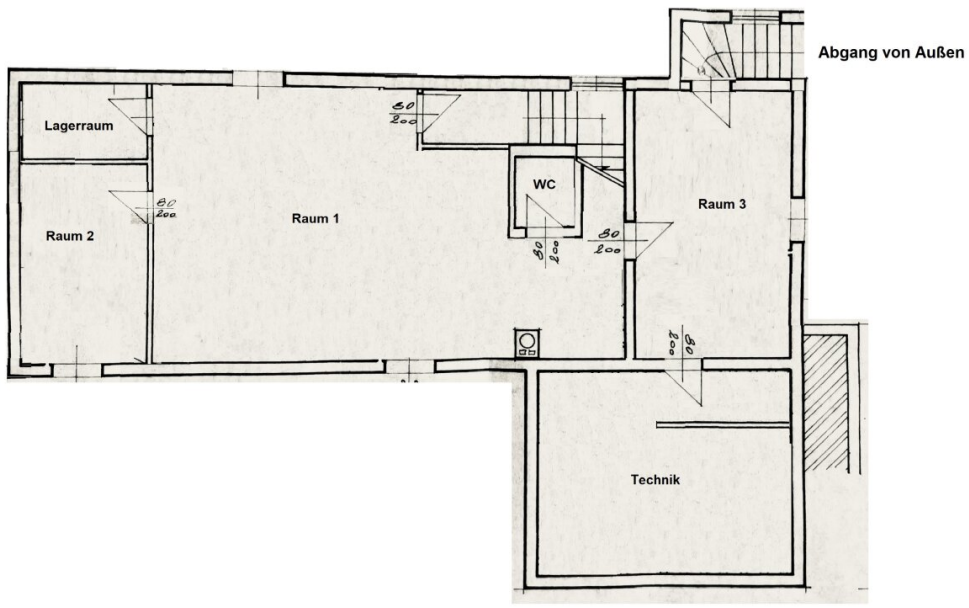








Grundriss-Skizze Erdgeschoss



Grundriss-Skizze Untergeschoss

## Objektbeschreibung

Am Ende einer ruhigen Sackgasse in Ödt bei Lebring befindet sich dieses gemütliche Wohnhaus in absoluter Ruhelage auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.412 m<sup>2</sup>. Umgeben von Natur und mit traumhaftem Grünblick in den Wald bietet diese Liegenschaft den idealen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das im Jahr 1978 errichtete Haus mit Vollwärmeschutz verfügt über eine Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> sowie eine Kellerfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und ist vollständig unterkellert. Die Raumaufteilung erstreckt sich über Erdgeschoss und Untergeschoss und überzeugt durch ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit rund 30 m<sup>2</sup>, der gemeinsam mit der angrenzenden Küche inklusive Essplatz (ca. 16 m<sup>2</sup>) das Herzstück des Hauses bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige, südseitig ausgerichtete Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne und in den weitläufigen Garten.

Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Badezimmer mit WC, ein großes Schlafzimmer, das ursprünglich aus zwei Zimmern bestand und bei Bedarf unkompliziert wieder geteilt werden kann, sowie ein weiteres geräumiges Schlafzimmer mit angrenzendem, erst kürzlich modernisiertem Wellness-Bad inklusive Fenster und Toilette.

Das Untergeschoss bietet drei zusätzliche Räume, die derzeit als Studio genutzt werden. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC, einen eigenen Zugang, einen Technikraum sowie einen Lagerraum.

Im Außenbereich stehen Ihnen vier Gartenhütten, eine Garage sowie ein Pool zur Verfügung und runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

Beheizt wird die Immobilie mittels Luftwärme. Zusätzlich sorgt eine moderne Photovoltaikanlage mit 12,5 kW für eine energieschonende Stromversorgung und unterstützt

ein nachhaltiges Wohnen.

Dieses Haus vereint Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen in einer besonders idyllischen Lage – ideal für Familien, Ruhesuchende oder alle, die das Leben im Grünen genießen möchten.

Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Angebot selbst zu überzeugen.

### **Energieausweisinformation**

Der Eigentümer wurde über das Energieausweisvorlagegesetz in Kenntnis gesetzt und wird diesen innerhalb von 14 Tagen nachreichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.250m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <3.750m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.250m  
Bäckerei <3.750m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <2.250m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap