

Attraktives Familiendomizil mit Nebengebäude und großem Potenzial



Objektnummer: 5420/7903

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 Zöbing
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	275,00 m ²
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	399.999,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz

T +43 6642625101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Der **charmante Gewölbeeingang** verbindet den **Wohn- und Essbereich** mit dem Rest des Hauses. Vom Eingangsbereich gelangen Sie in die **hochwertig modernisierte Küche mit separater Speis**. Der **offene Wohn- und Essbereich** schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste. Bereits vorbereitet ist eine Balkontür, über die sich künftig eine großzügige Terrasse realisieren lässt. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Badezimmer, ein separates WC sowie ein weiteres Zimmer, das noch nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt oder modernisiert werden kann. Über einen offenen Stiegenaufgang gelangen Sie ins **komplett neu aufgebaute Obergeschoss**. Dort erwarten Sie **vier helle Zimmer**, ein **begehbbarer Kleiderschrank**, ein **Abstellraum**, ein **separates WC sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Dusche**. Ein Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon bietet ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder kreative Nutzung.

Ein echtes Highlight ist der **Erdkeller mit Gewölbe, der ebenfalls modernisiert wurde**. Neue Elektrik, eine installierte Lüftungsanlage sowie die Fußbodenheizung schaffen ideale Voraussetzungen für einen **stilvollen Wein- Party- oder Aufenthaltskeller**. Das großzügige Grundstück mit rund 3.175 m² bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das bestehende Nebengebäude kann entweder modernisiert oder abgetragen werden, um Platz für eine Garage oder einen Neubau zu schaffen.

Ihre Highlights:

- Komplett neu aufgebautes Obergeschoss
- Modernisierte Wohnbereiche mit Fußbodenheizung
- Erneuerte Elektro- und Wasserleitungen
- Hochwertig sanierte Küche mit Durchreiche und separater Speis
- 2 Badezimmer und 2 WCs (1 Badezimmer + WC bereits modernisiert)
- Begehbbarer Kleiderschrank
- Büro mit Balkonzugang

- Erdkeller mit Gewölbe, Lüftung, neuer Elektrik und Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Rollläden im EG
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Glasfaseranschluss bis zur Grundstücksgrenze
- Großzügiger Dachboden als zusätzliche Nutzfläche
- Nebengebäude mit Entwicklungspotenzial
- Laufende Zusatzeinnahmen durch bestehende Werbeflächen

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen konzentrierten sich auf die Wohn- und Haustechnikbereiche. Die Fassade wurde bewusst noch nicht fertiggestellt und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die äußere Gestaltung individuell nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Dachstuhl, Fenster und Heizung wurden 1999/2000 erneuert, die Einbauküche wurde 2022 eingebaut, und 2022/2023 erfolgte die umfassende Sanierung mit erneuerten Strom- und Wasserleitungen, neu verputzten Wänden, modernisierten Böden, sanierten Wohn- und Sanitärbereichen, Fußbodenheizung in den sanierten Bereichen sowie im Badezimmer des Obergeschosses.

Stellen Sie sich vor, wie an einem Sommerabend die letzten Sonnenstrahlen über Ihren Garten ziehen, die Kinder auf der weitläufigen Grünfläche spielen, Obst von den eigenen Bäumen pflücken und Sie mit Freunden in der Gartenlaube sitzen und die Ruhe genießen.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am

heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap