

Charmantes Zuhause mit 4 Schlafzimmern, Garten und Abendsonnenterrasse



Objektnummer: 5420/7951

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	146,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	519.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



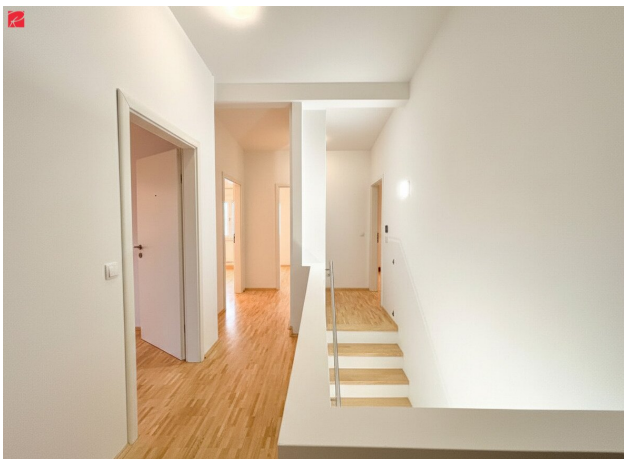
Gudrun Pillwein

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

T +43 664 4375867

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







REAL BAU GMBH.
Ing. Martin Leber Baumeister
Altenmarkt 10b
8430 Leibnitz
+43 (0) 664 514 74 80
office@baumeister-leber.at

ENERGIEAUSWEIS

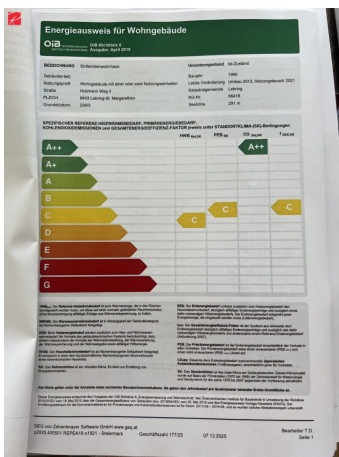
Ist-Zustand

Einfamilienwohnhaus

Hubmann Weg 4
8403 Lebring-St. Margarethen



07.12.2025



Datenblatt GEQ
Einfamilienwohnhaus

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
HWB_{Ref,SK} 91 **f_{GEE,SK} 1,06**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	234 m²	charakteristische Länge l _c	1,39 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	704 m³	Kompaktheit A _B / V _B	0,72 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	508 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Bestandsaufnahme, 02.12.2025
Bauphysikalische Daten: OIB Default-Werte
Haustechnik Daten: Bestandskontrolle, 02.12.2025

Haustechniksystem

Raumheizung: Fester Brennstoff automatisch (Pellets)
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung
Photovoltaik-System: 6,75kWp; Monokristallines Silicium

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ONORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdboden/Bauweise vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ONORM H 7500 erstellt werden.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2025.405501 REPD4 01921 - Steiermark Geschäftszahl 17725 07.12.2025 Bearbeiter T.D.
Seite 3

Empfehlungen zur Verbesserung
Energieeffizienz

Gebäudehülle

Wärmeschutz
3-fach Verglasung (U_g 0,8)

Haustechnik

Einbau von Nachströmventilatoren und gezielten Heizungsanlagen

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2025.405501 REPD4 01921 - Steiermark Geschäftszahl 17725 07.12.2025 Bearbeiter T.D.
Seite 4



RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 8430 Leibnitz, Steiermark – einem modernen und großzügigen Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Dieses charmante Haus bietet auf 146 m² Wohnfläche sechs hervorragend geschnittene Zimmer, die viel Raum für Familie, Arbeit und Freizeit bieten.

Der sonnige Garten verspricht Ihnen schöne Sonnenstunden.

Das Haus wurde umfassend modernisiert und besticht durch hochwertige Materialien wie elegante Fliesen und warmes Parkett, die zusammen mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die integrierte Einbauküche ist modern und funktional gestaltet – hier macht Kochen wirklich Freude.

Zwei stilvolle Bäder, jeweils mit Fenster und eine Badewanne, sowie zwei separate WCs sorgen für Komfort und Flexibilität, auch für größere Familien oder Gäste. Die großzügige Terrasse im Westen bietet einen sonnigen Platz zum Entspannen und Genießen der warmen Stunden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Bahnhof und die Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und bequeme Mobilität. Ein Supermarkt in unmittelbarer Nähe garantiert kurze Wege für den täglichen Einkauf.

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den atemberaubenden Eindruck vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter 0664 437 58 67, Gudrun Pillwein, 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.

Hinweis: Dieses Inserat enthält KI-generierte Inhalte.

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>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap