

**Voll saniert auf 3.175 m² – Gewölbekeller & Nebengebäude
inklusive**



Objektnummer: 5420/7983

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 St. Margarethen an der Raab
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	257,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * 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 +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







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

Sanierter Wohnraum mit 3.175 m² Grundstück

Historischer Charme trifft modernen Wohnkomfort: Dieses **liebevoll sanierte Wohnhaus** verbindet den Charakter eines Bestandsgebäudes mit zeitgemäßer Ausstattung und bietet auf einem **3.175 m² großen Grundstück** Platz für Ihre Wohnräume.. Ein **stilvoller Gewölbedurchgang** verbindet den **großzügigen Wohn- und Essbereich** mit den weiteren Räumen des Erdgeschosses. Die **hochwertig sanierte Küche mit separater Speis**, zwei Badezimmer, zwei WCs sowie das komplett neu errichtete Obergeschoss mit drei **hellen Zimmern, begehbarem Kleiderschrank und Büro mit Balkonzugang** bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Ein besonderes **Highlight ist der modernisierte Gewölbekeller mit neuer Elektrik, Lüftungsanlage und Fußbodenheizung** – ideal als Wein-, Party- oder Freizeitkeller. Das **3.175 m² große Grundstück** bietet vielfältige Möglichkeiten: großzügiger Garten, Pool, Selbstversorgung, Spielbereich für Kinder oder weitere Gestaltungsideen – hier bleibt ausreichend Platz zur Entfaltung. Das Nebengebäude eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial und eignet sich für eine Modernisierung, einen Neubau oder eine Garage.

Für zusätzlichen Wohnkomfort wurde bereits ein **Antrag auf Errichtung einer Lärmschutzwand beim Land eingereicht**.

Ihre Highlights:

- Komplette 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)
- Begehbare 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