

Großzügiges Zuhause mit Garten, Abendsonnenterrasse und 4 Schlafzimmern



Objektnummer: 5420/8008

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	146,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



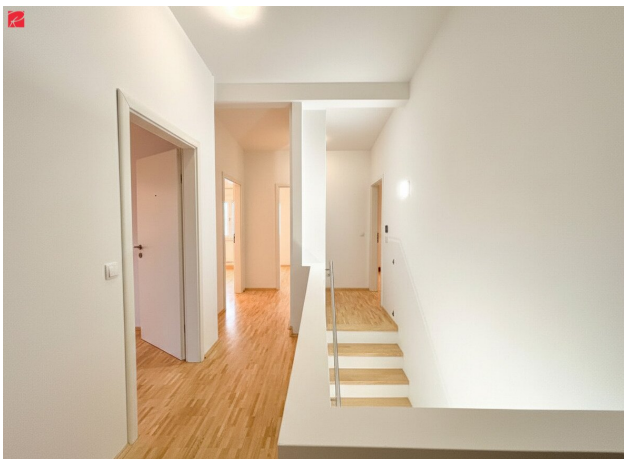
Gudrun Pillwein

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.









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 – ein modernisiertes Haus, das keine Wünsche offenlässt. Für einen Kaufpreis von 485.000,00 € erwartet Sie hier ein großzügiges Wohnambiente auf 146 m², verteilt auf 6 Zimmer, ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und Komfort schätzen.

Das Haus besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und behaglicher Atmosphäre. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, und es gibt eine Möglichkeit einen Kamin anzuschließen. Hochwertige Fliesen und edler Parkettboden unterstreichen das moderne Wohngefühl. Die einladende Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Bäder, beide mit Fenstern für viel Tageslicht, sowie zwei separate WCs – eine echte Erleichterung für Familien oder Gäste. Ein Badezimmer verfügt zudem über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Der großzügige Westbalkon und die Terrasse bieten sonnige Rückzugsorte im Freien, ideal für gemütliche Stunden oder gesellige Zusammenkünfte.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, was in dieser Lage ein großer Vorteil ist. Die Lage in Leibnitz Nähe überzeugt auch durch hervorragende Verkehrsanbindungen: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, was Pendeln oder Ausflüge unkompliziert macht. Einkaufsmöglichkeiten wie ein Supermarkt befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Alltag erleichtert.

Dieses Haus bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, praktischer Lage und großzügigem Raumangebot. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in der Steiermark und erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Zuhause – hier wartet Ihre neue Lebensqualität auf Sie!

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum 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.

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