

**Zeltweg: Platz für 2 Familien auf ca 236 m² Wohnfläche - 6
Zimmer, 2 Bäder, Wintergarten, Pool und 995 m²
Grundstück**



Objektnummer: 6409/718

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Narzissenweg 5
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Zeltweg
Wohnfläche:	236,00 m²
Zimmer:	6
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	72,00 m²
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	219,00 €
Heizkosten:	142,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

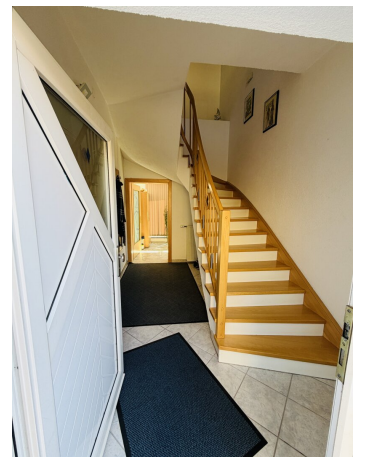
Ihr Ansprechpartner



Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999





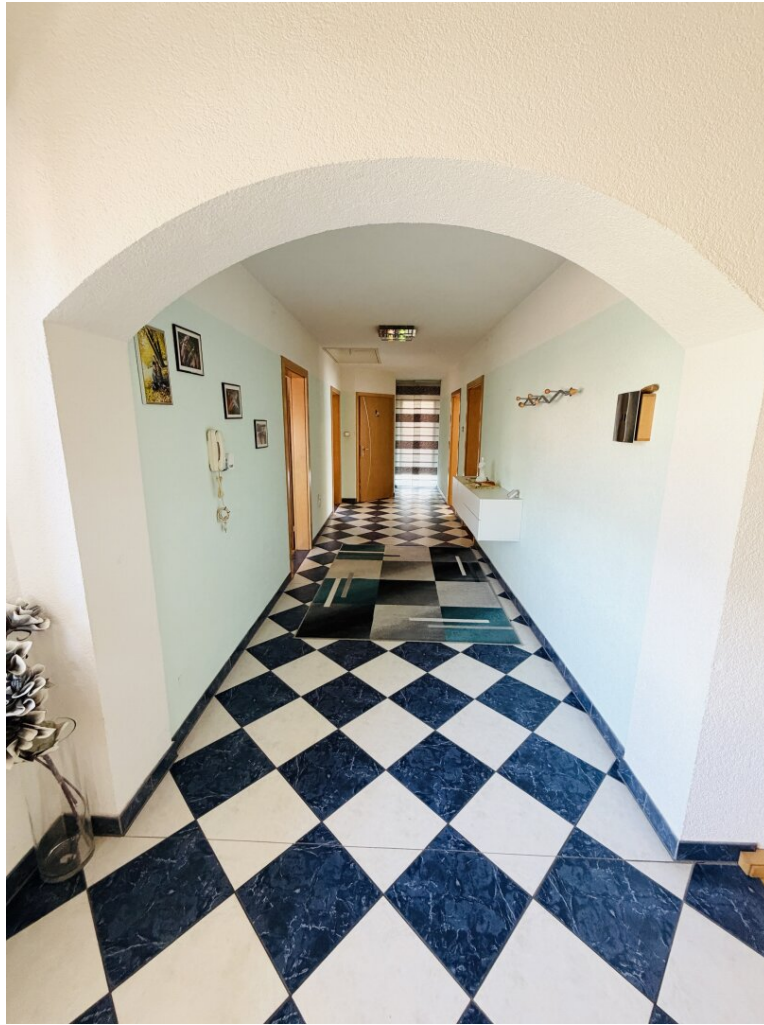


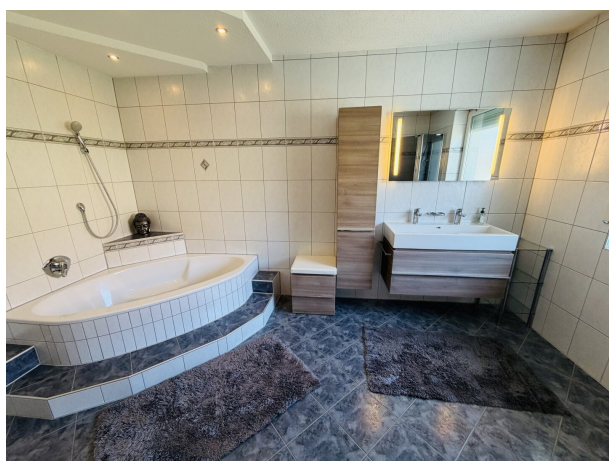






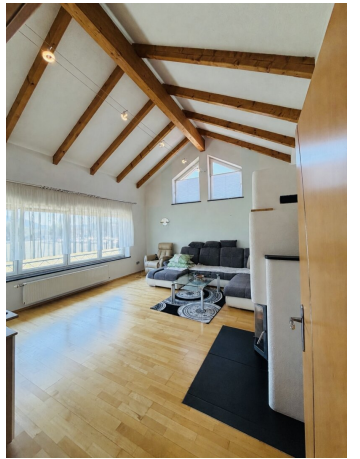




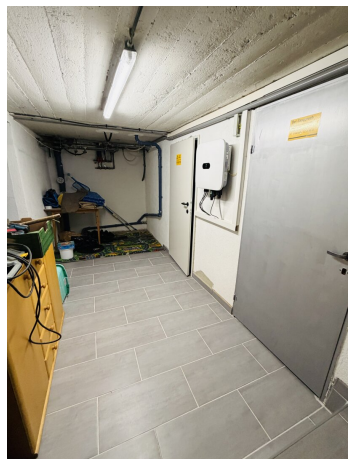
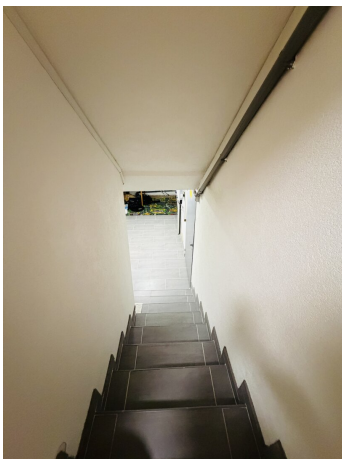




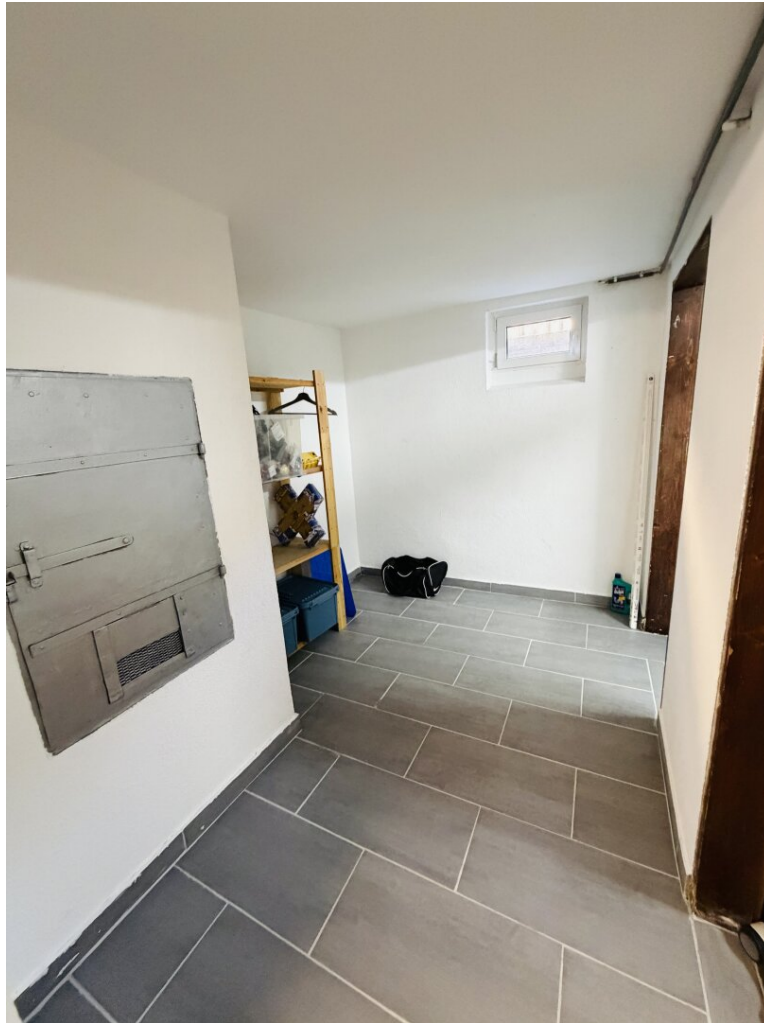


















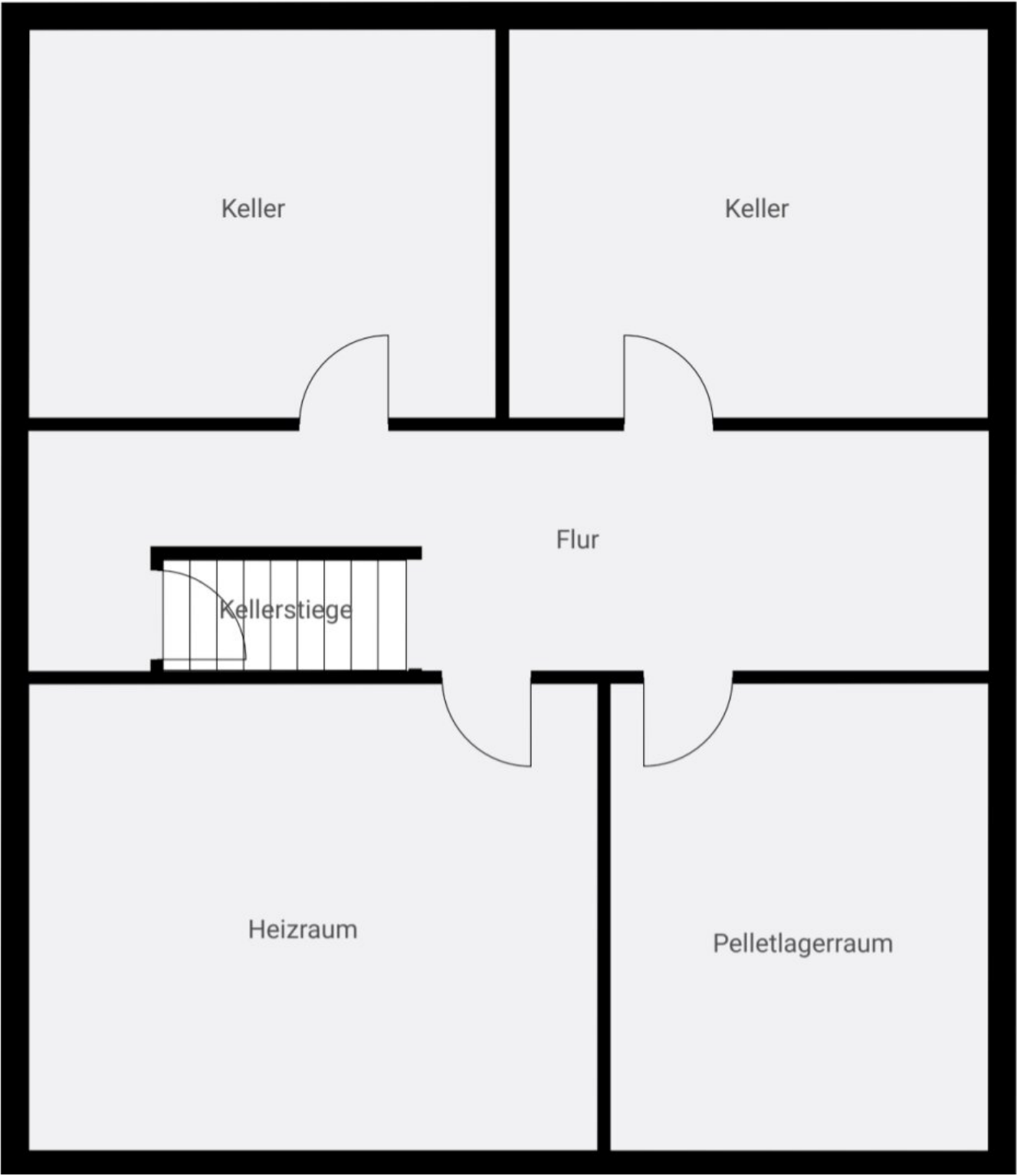












Objektbeschreibung

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Wintergarten, Pool und gepflegtem Garten auf rund 995 m² großem Grundstück

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit ca 236 m² Wohnfläche in gepflegter Wohnlage von Zeltweg vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiven Außenbereich auf einem rund 995 m² großen Grundstück.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde im Jahr 1961 errichtet und Anfang der 2000er Jahre durch einen großzügigen, zweigeschossigen Zubau erweitert. Die Liegenschaft bietet heute zwei gut nutzbare Wohnbereiche mit einem gemeinsamen Eingangsbereich. Dadurch eignet sich das Haus hervorragend für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder eine Kombination aus Eigennutzung und teilweiser Vermietung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich. Von hier gelangen Sie direkt in die Erdgeschosswohnung, in den Wintergarten sowie über eine hochwertige Holztreppe in die Wohnung im Obergeschoss.

Erdgeschoss mit 3 Zimmer, Bad und Küche

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Sie umfasst einen Vorraum, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen großzügigen Wohnbereich. Das Badezimmer ist mit Dusche, Handwaschbecken, WC, Fenster und Sprossenheizkörper ausgestattet.

Das gemütliche Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang zur Küche sowie zur sonnigen Terrasse. Die Küche verfügt über eine Einbauküche und einen einladenden Essbereich mit ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten.

Die unmittelbar angrenzende Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen und für gesellige Stunden.

Wintergarten mit rund 17 m²

Vom gemeinsamen Eingangsbereich gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, verglasten Wintergarten.

Dieser bietet:

- kleine Teeküche

- zusätzlichen Raum, ideal als Fitnessraum, Hobbyraum oder Homeoffice
- direkten Zugang in den gepflegten Garten

Der Wintergarten schafft zusätzlichen Wohnkomfort und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Durch den direkten Zugang zum Garten stellt der Wintergarten eine attraktive Verbindung zwischen Wohnhaus und Außenbereich dar.

Obergeschoss mit 3 Zimmer, Bad und Küche

Über die hochwertige Holztreppe erreichen Sie den zweiten Wohnbereich im Obergeschoss.

Die gut gewählte Raumaufteilung bietet ein komfortables Wohngefühl und umfasst:

- Vorraum, Zugang zu einem kleinen Balkon
- zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon
- Küche inklusive Einbauküche
- großzügiges Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Handwaschbecken und Fenster
- separates WC
- großzügiger Wohnbereich

Ein besonderes Highlight ist der rund 30 m² große Wohnbereich. Die beeindruckende Raumhöhe, die sichtbaren Holzbalken und der gemütliche Schwedenofen schaffen eine warme und außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für viel Tageslicht und ein angenehmes Raumgefühl.

Keller mit Heiz- und Technikraum

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Von der Erdgeschosswohnung gelangt man über eine innenliegende Stiege direkt in den Keller.

Dort befinden sich der Heizraum, ein eigener Pelletslagerraum sowie weitere Abstellflächen. Der Keller bietet damit ausreichend Platz für Vorräte, Haushaltsgegenstände, Werkzeuge und sonstige Lagerzwecke.

Außenbereich

Das rund 995 m² große Grundstück präsentiert sich gepflegt und bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und gemeinsame Aktivitäten.

Zwei großzügige Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein. Der Pool sorgt an warmen Sommertagen für Erfrischung. Gepflegte Grünflächen und eine attraktive Bepflanzung verleihen dem Garten einen angenehmen und privaten Charakter.

Der Garten eignet sich ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Personen, die sich einen großzügigen Rückzugsort im eigenen Zuhause wünschen.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage sowie eine asphaltierte Einfahrt zur Verfügung. Die Garage bietet weiters noch Platz für eine kleine Werkstatt bzw weiteren Stauraum.

Modernisierungen und technische Ausstattung

In den vergangenen Jahren wurden laut Auskunft der Eigentümer laufend wertsteigernde Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt.

2000-2002 erfolgten die Erweiterung des Wohnhauses durch einen großzügigen Zubau inklusiver neuer Dacheindeckung

2001 neuer Elektroverteiler

2015 wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen.

2022 wurde eine moderne Pelletsheizung eingebaut.

2023 erfolgte die Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 8,1 kWp.

Diese Investitionen tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Betriebskosten

Vorschreibung für Wasser, Kanal, Müll, Grundsteuer, ca. € 401,- pro Quartal (monatlich rund € 134,-)

Vorschreibung Gebäudeversicherung monatlich ca. € 85,-

Heizkosten rund € 1.700,- pro Jahr (Kosten für Pellets)

Flächenübersicht

Grundstücksfläche: rund ca 995 m²

Erdgeschosswohnung: rund ca 123 m² inkl. Wintergarten

Obergeschosswohnung: rund ca 113 m²

Gesamte Wohnfläche inklusive Wintergarten: rund ca. 236 m²

Nutzungsmöglichkeiten

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Die Liegenschaft eignet sich als klassisches Zweifamilienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach, für Eltern und erwachsene Kinder oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer gewachsenen Wohnsiedlung im Stadtgebiet von Zeltweg. Die Umgebung ist überwiegend durch Ein und Zweifamilienhäuser mit Gärten geprägt und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Das Stadtzentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzte und der Bahnhof sind in kurzer Zeit erreichbar. Zeltweg liegt zentral im Murtal und verbindet eine gute Verkehrsanbindung mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in der umliegenden Natur.

Hinweis zur Übergabe

Die Folgeimmobilie der Verkäufer befindet sich derzeit in der Errichtungsphase. Die Übergabe der gegenständlichen Liegenschaft ist daher voraussichtlich im Sommer 2027 möglich.

Der genaue Übergabetermin kann derzeit noch nicht verbindlich festgelegt werden. Die Verkäufer werden rund drei Monate vor Fertigstellung ihrer Folgeimmobilie über den konkreten Übergabezeitpunkt informiert.

Fazit

Diese gepflegte Immobilie überzeugt mit zwei großzügigen Wohneinheiten, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem außergewöhnlich schönen Garten mit Pool und Terrassen. Der Wintergarten, der beeindruckende Wohnbereich im Obergeschoss sowie die laufenden Modernisierungen schaffen hohen Wohnkomfort für die ganze Familie. Ideal für Mehrgenerationenwohnen, Großfamilien oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein Zuhause mit viel Platz, Charme und Lebensqualität in zentraler Lage im Murtal.

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 <350m
Apotheke <400m
Krankenhaus <1.800m

Kinder & Schulen

Schule <1.100m
Kindergarten <700m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <1.050m
Einkaufszentrum <725m

Sonstige

Bank <800m
Geldautomat <800m
Post <1.225m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <150m
Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m
Flughafen <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap