

Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial - Nähe Vordernberg



Objektnummer: 961/36174

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8794 Vordernberg
Baujahr:	1966
Nutzfläche:	165,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 231,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Letonja

s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

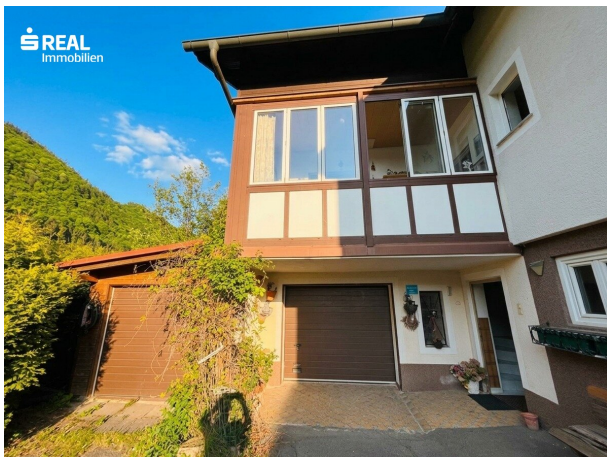
T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

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

REAL
Immobilien



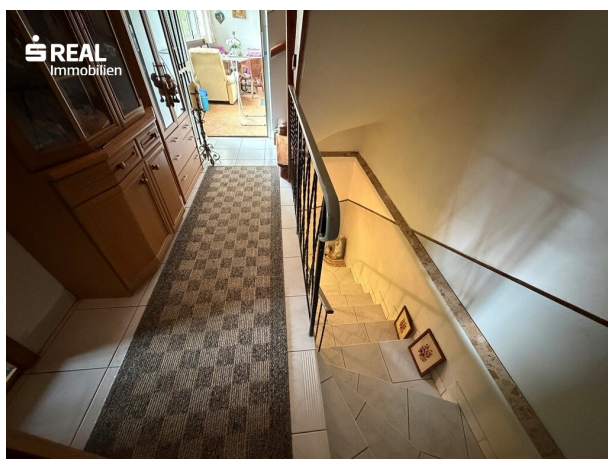
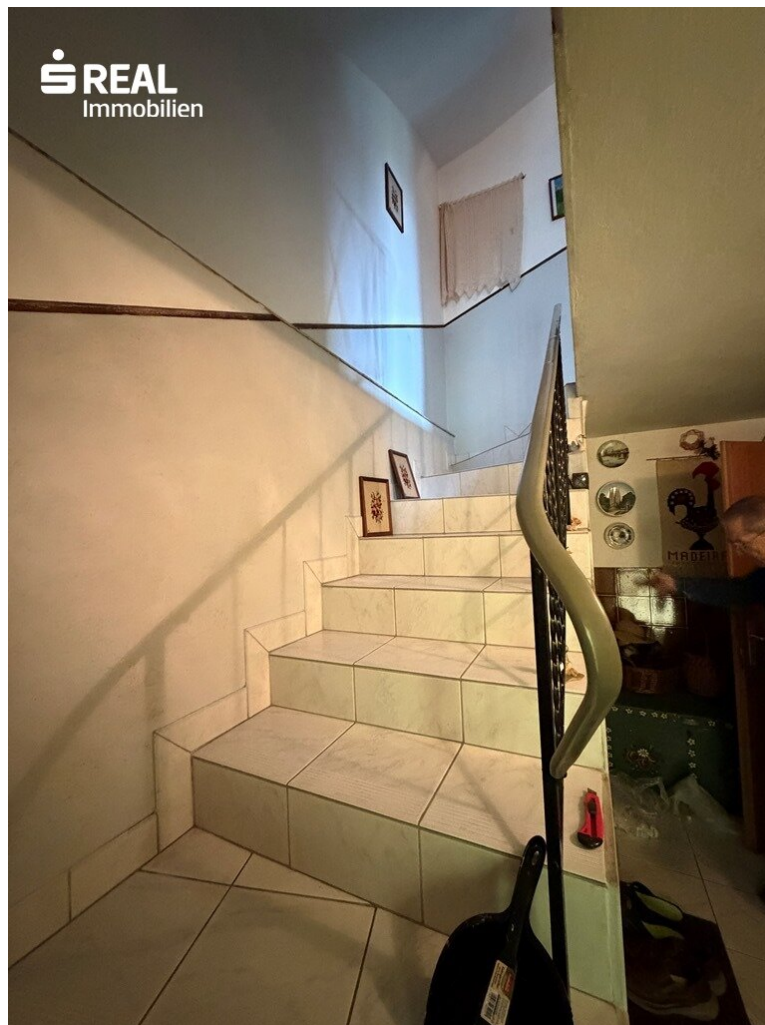
REAL
Immobilien

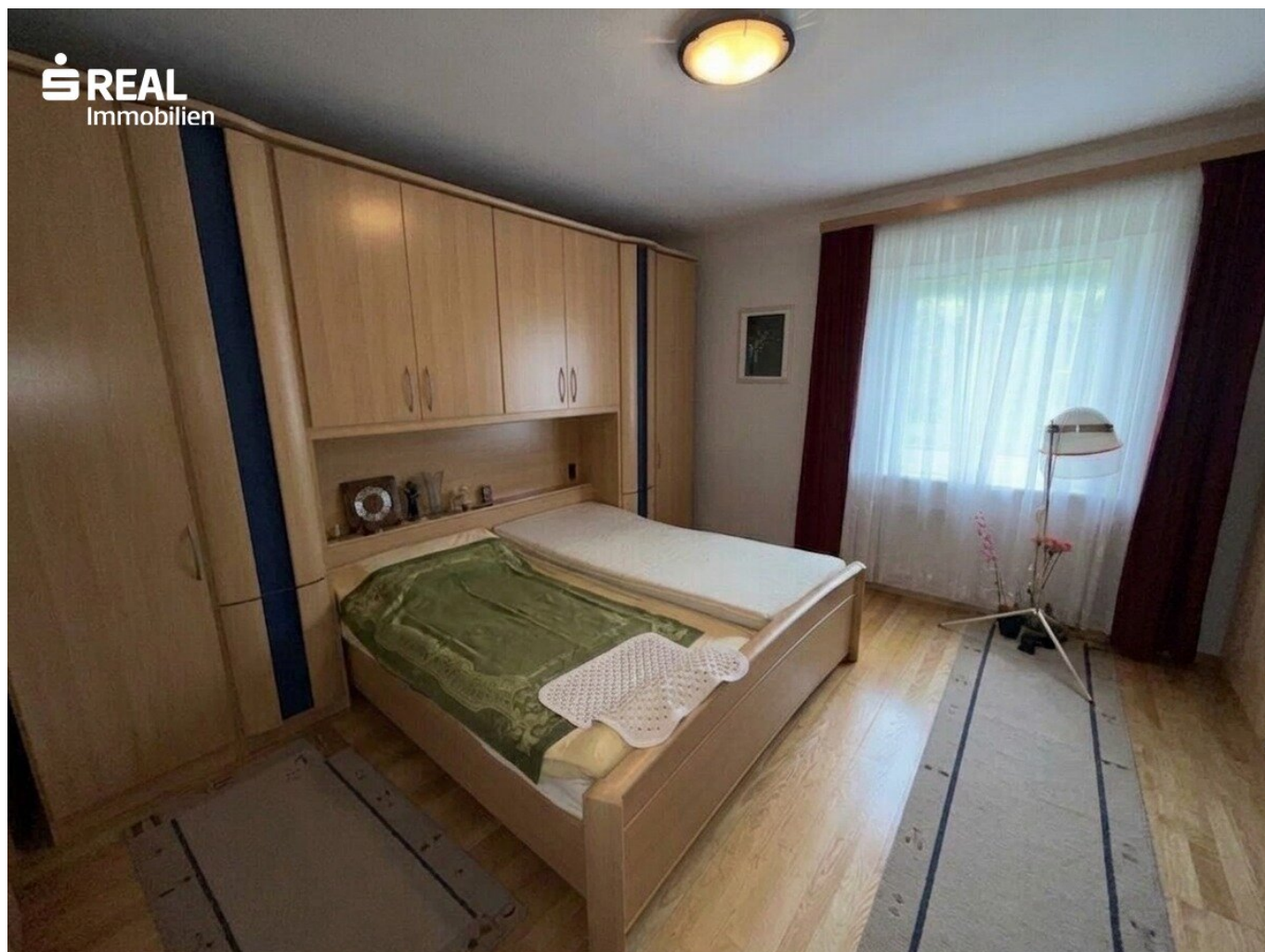


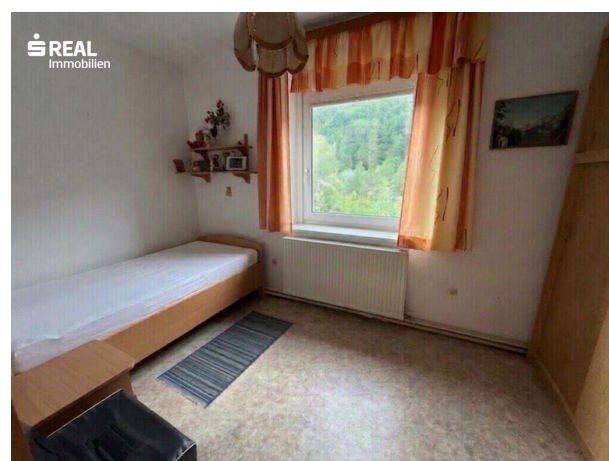
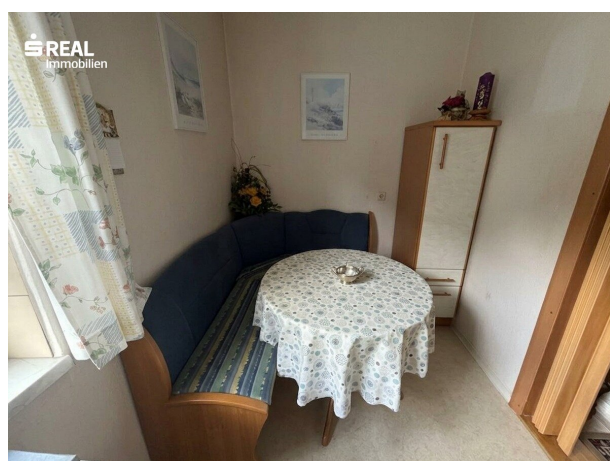
REAL
Immobilien



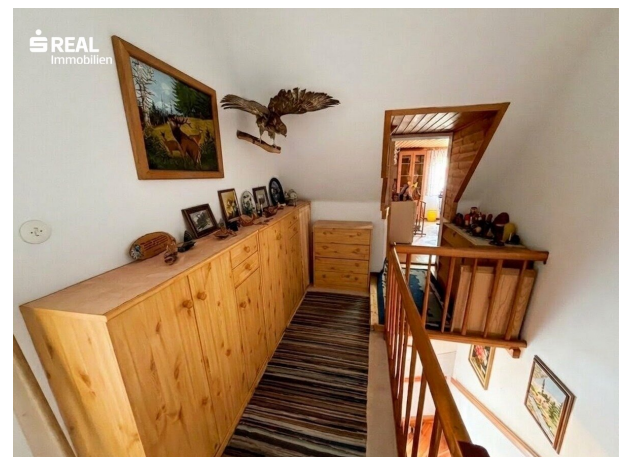
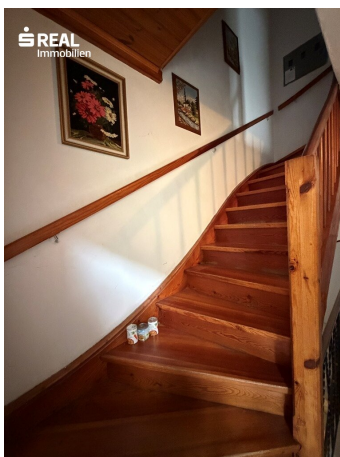


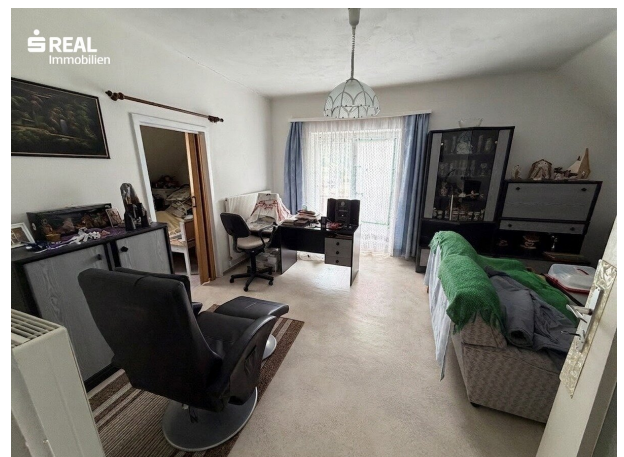
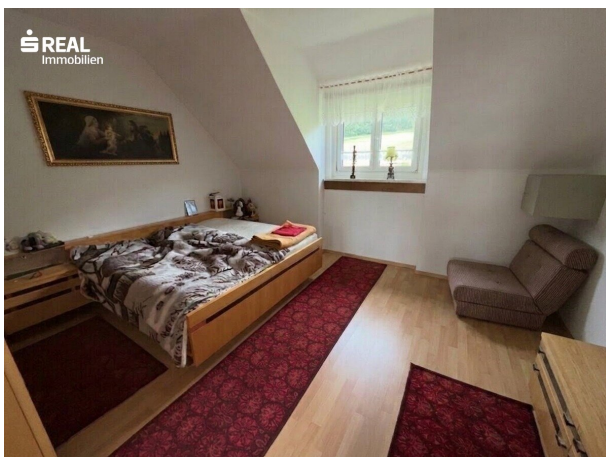




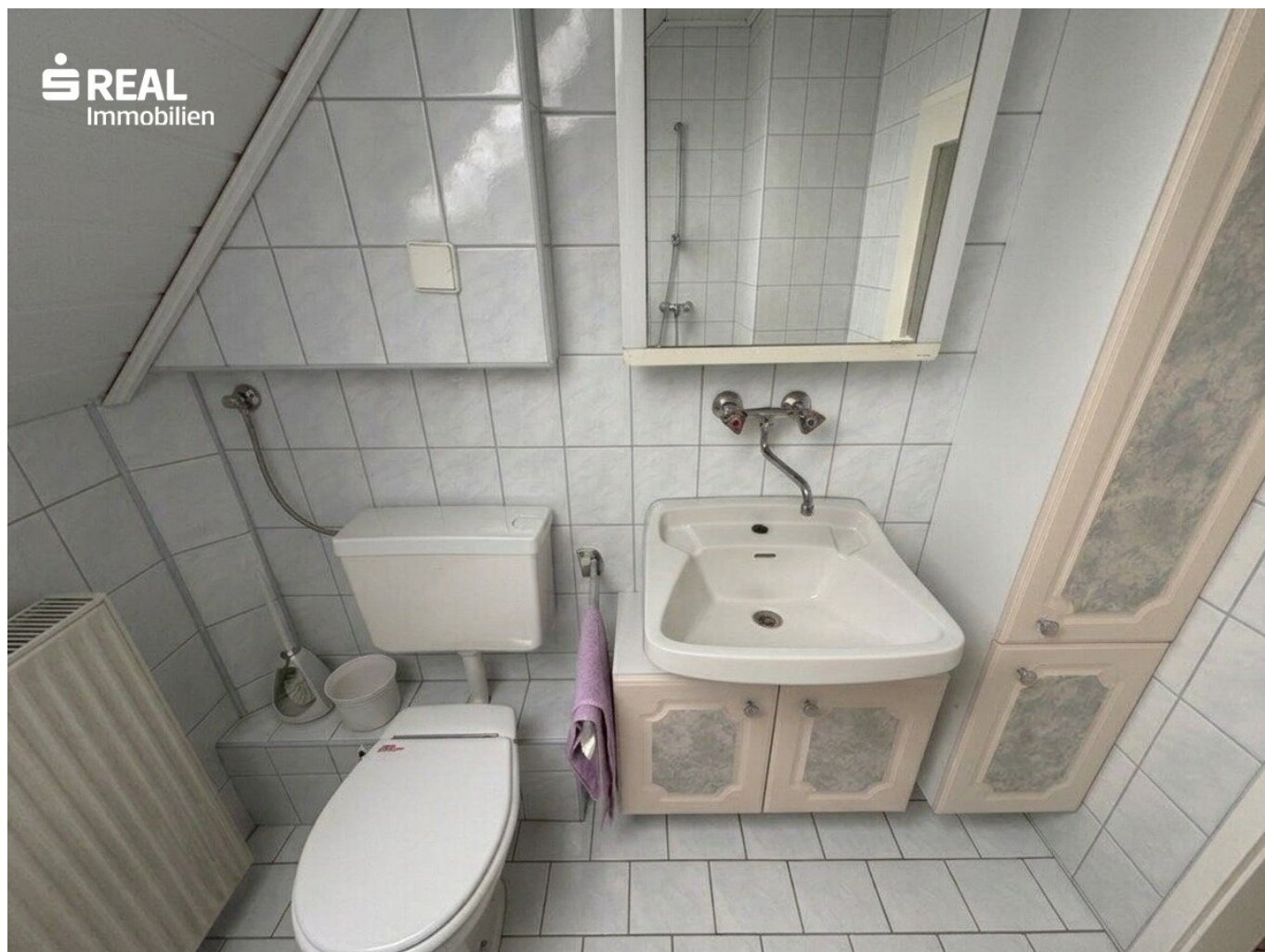




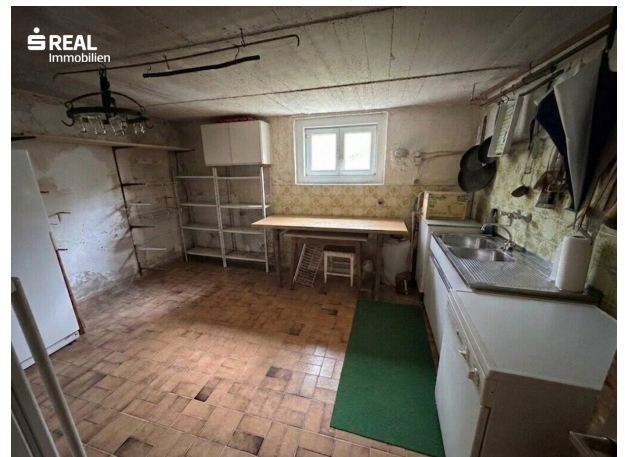




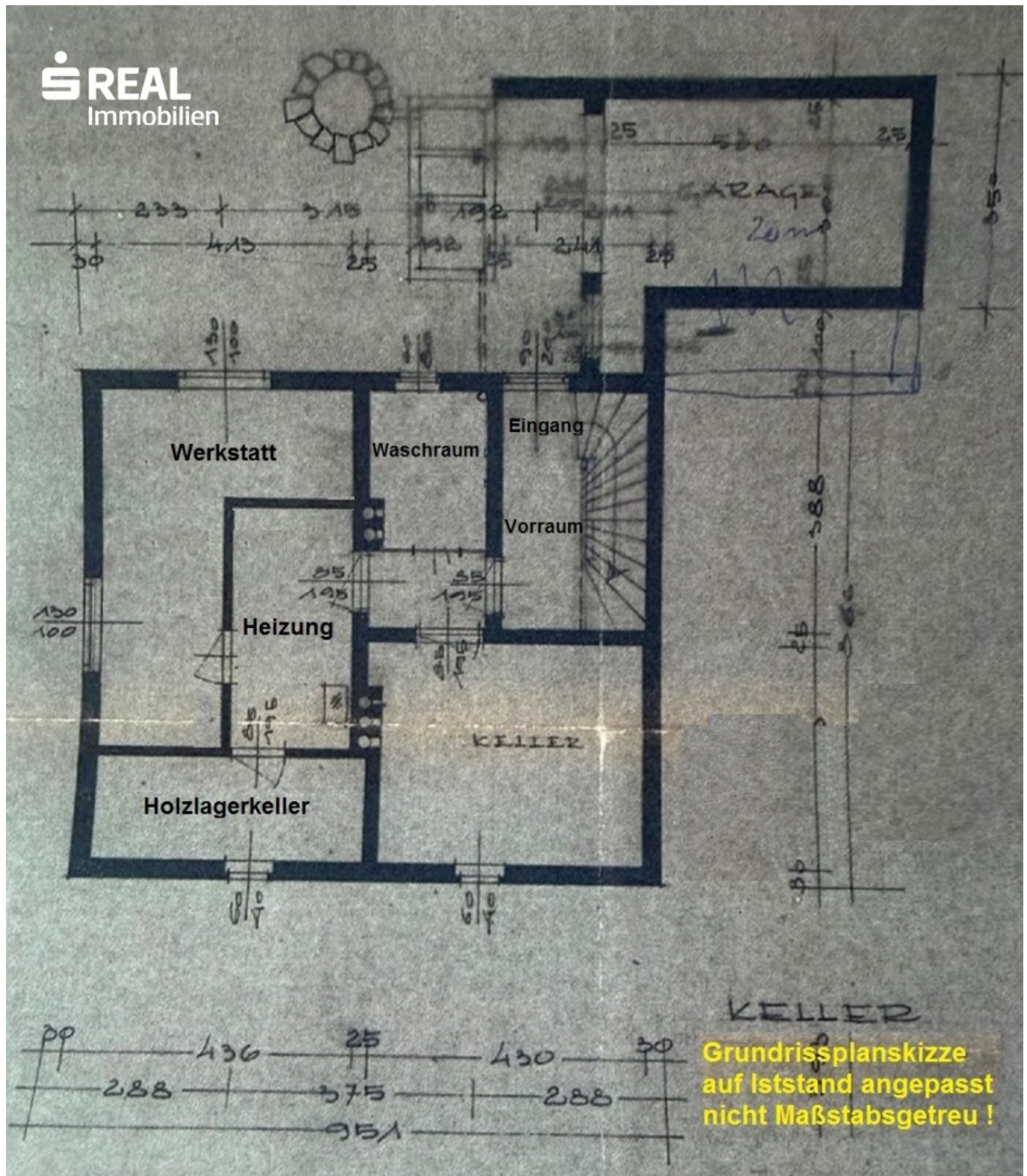


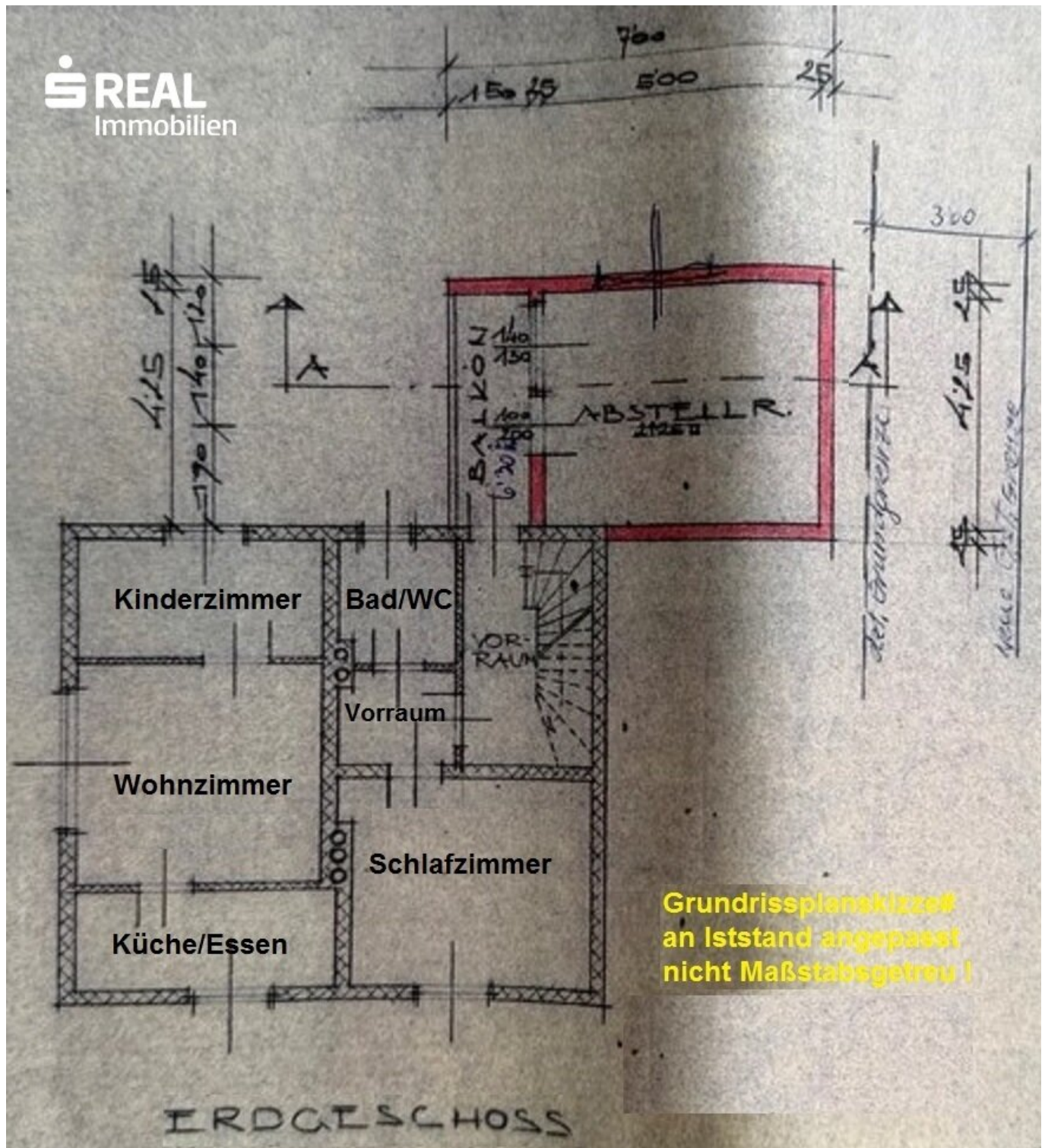


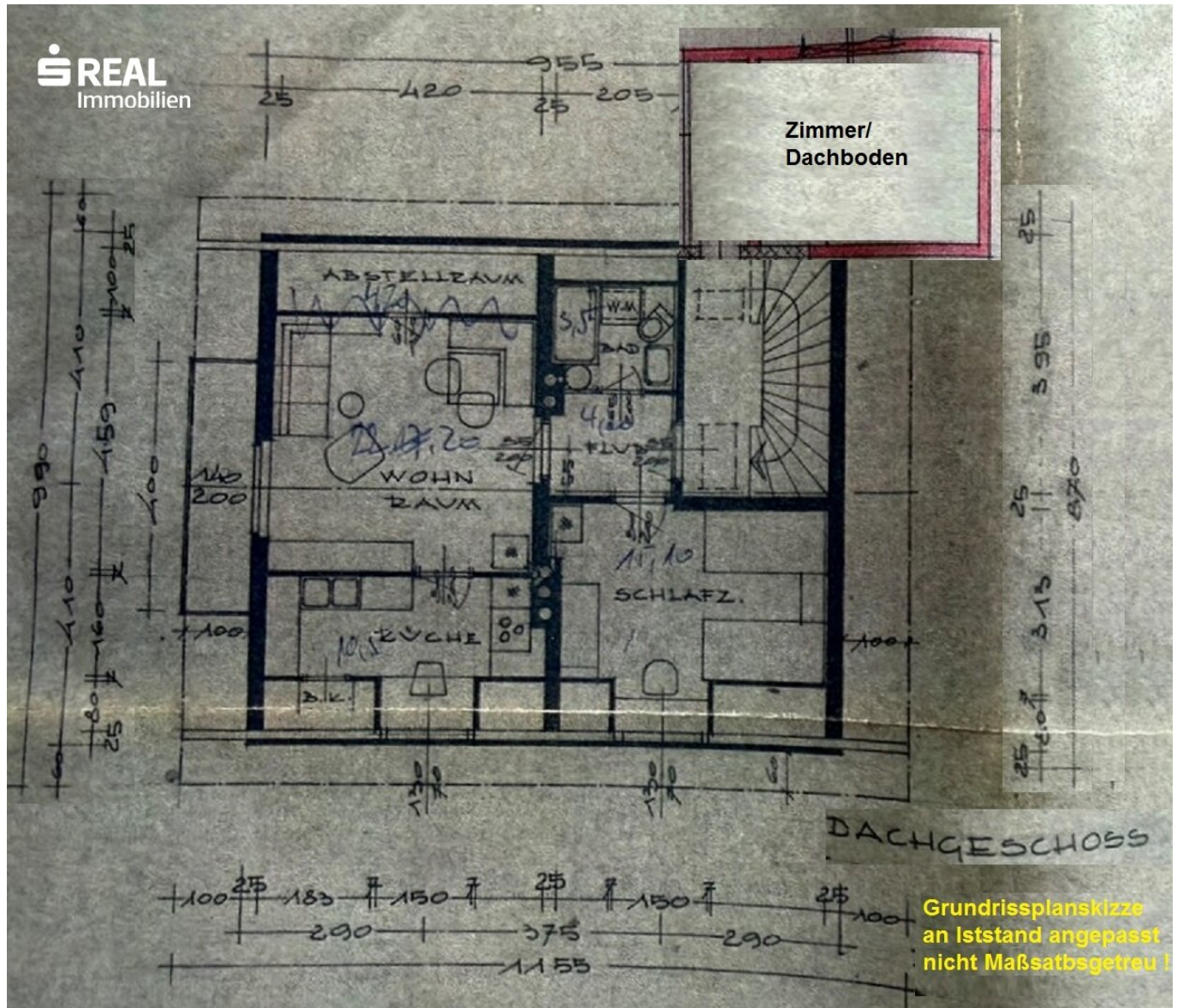


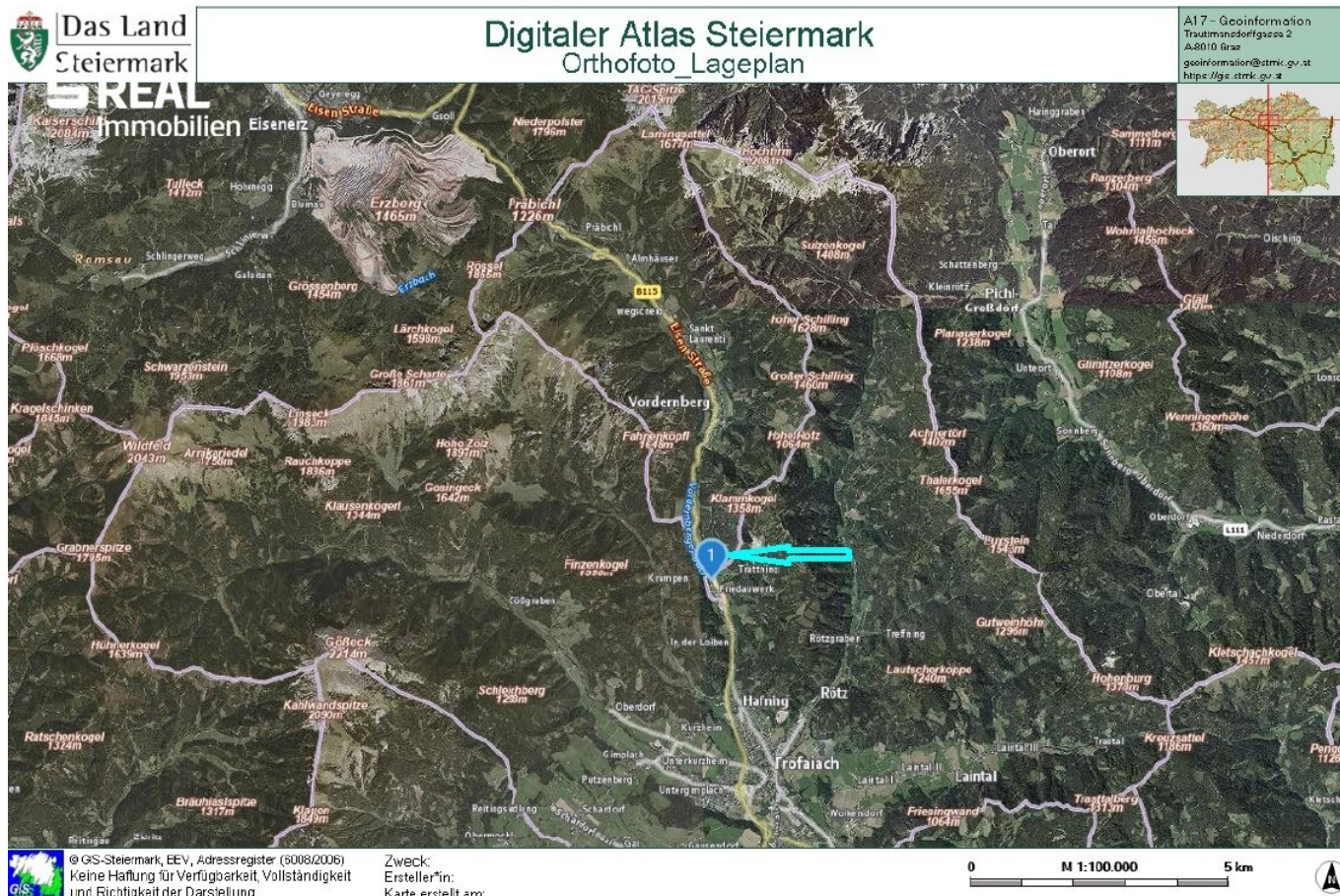












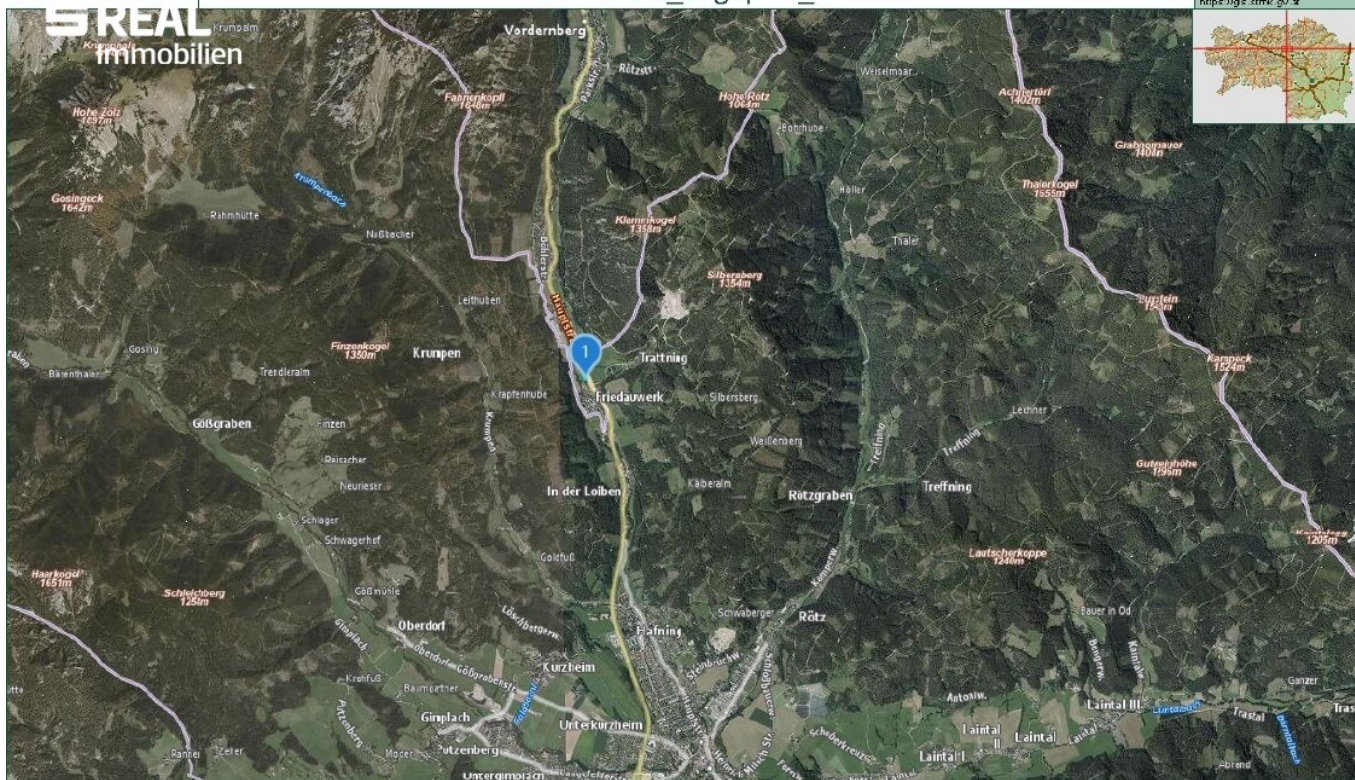


Das Land
Steiermark

STREAL
immobilien

Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto_Lageplan_1

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GfS-Steiermark, EEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:52.000 2,5 km



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

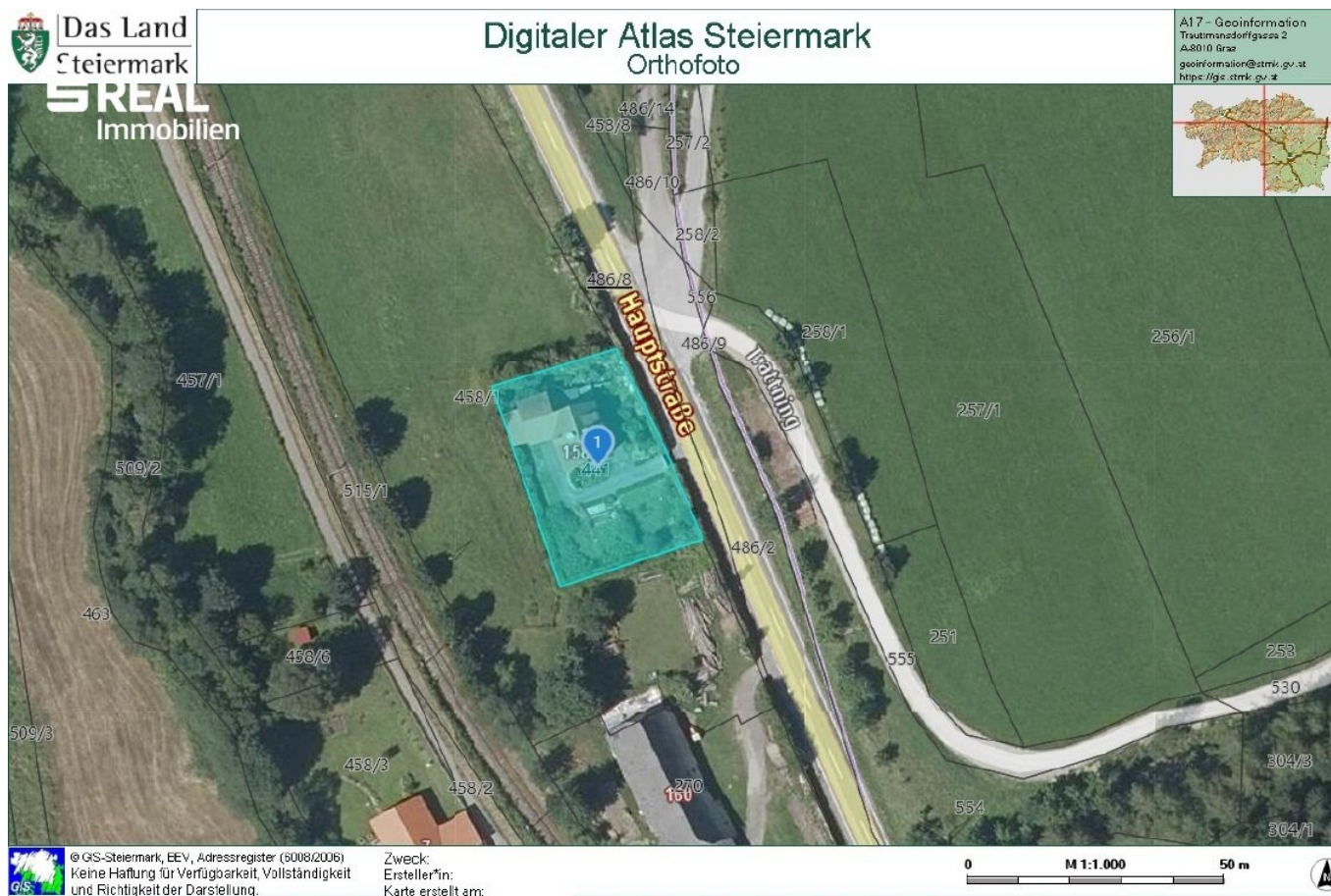


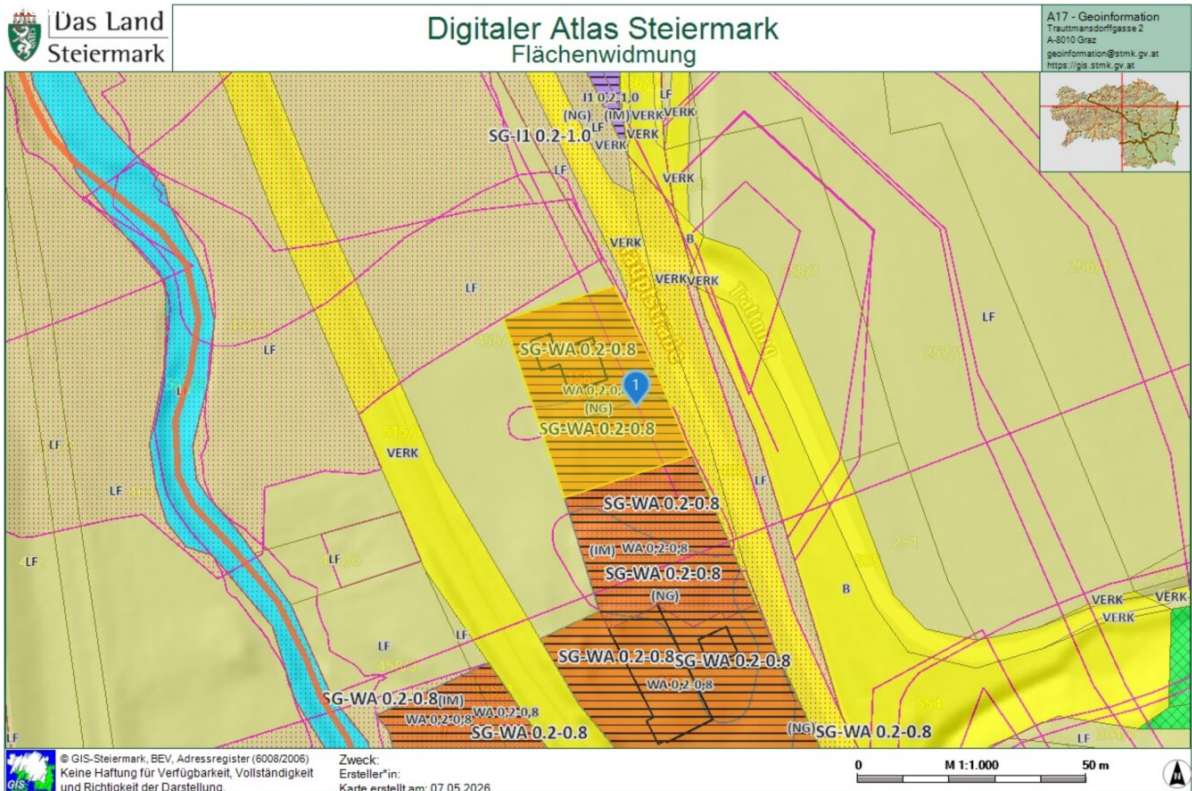
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

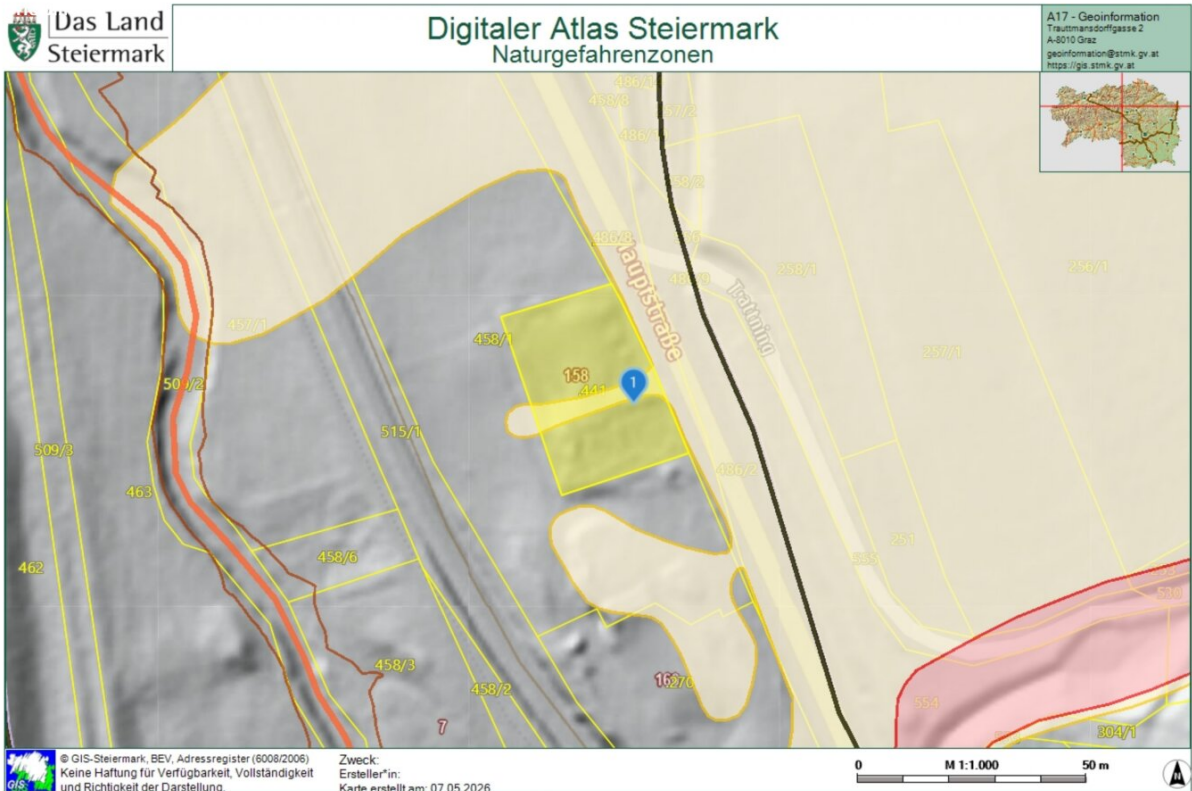
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

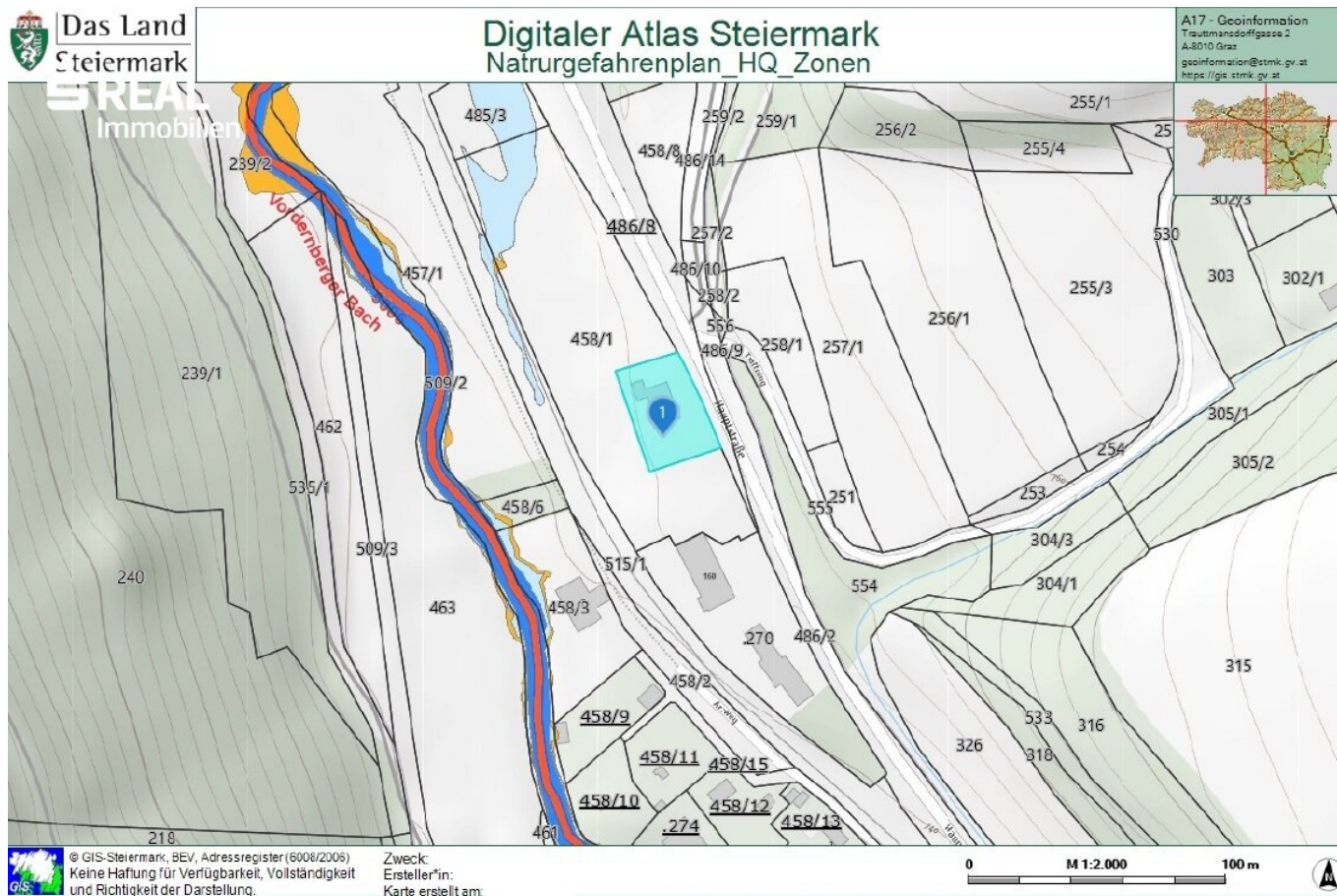
0 M 1:2.000 100 m











Objektbeschreibung

961/36174

8794 Vordernberg - Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial - Nähe Vordernberg

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus in Massivbauweise befindet sich zwischen Friedauwerk und Vordernberg.

Die Liegenschaft liegt außerhalb des geschlossenen Ortsgebiets und bietet ein großzügiges, naturnahes Umfeld inmitten

der beeindruckenden Bergwelt rund um den Erzberg.

Das weitläufige und sonnige Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Familie und Freizeit. Aufgrund der Lage an der

Durchzugsstraße ist eine Lärmschutzwand vorhanden, die das Grundstück und den Wohnbereich wirkungsvoll

abschirmt.

Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 146,08 m², verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss, stehen insgesamt sieben

Wohnräume zur Verfügung.

Zusätzlich bietet ein Dachbodenzimmer mit ca. 27,63 m² eine weitere vielseitig nutzbare Fläche.

Ob als großzügiges Familienheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – die

Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten und ausreichend Raum für individuelle Wohnideen.

Baugeschichte und Zustand

Das Wohnhaus wurde auf Grundlage eines 1963 genehmigten Plans errichtet und bis 1969 fertiggestellt. Die

Benützungsbewilligung wurde 1969 erteilt.

Im Jahr 1978 wurde ein Zubau auf der bestehenden Garage geplant und baurechtlich bewilligt. Die entsprechende

Benützungsbewilligung für den Zubau wurde 1983 erteilt.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem soliden Allgemeinzustand und wurde vom Eigentümer über die Jahre laufend

gepflegt und gut erhalten. Wichtige Bauteile wurden bereits erneuert bzw. verbessert. Dazu zählen insbesondere das

Dach, die Fenster sowie die Dämmung des Gebäudes.

Aufgrund des Alters sind dennoch weitere Adaptierungs- und Modernisierungsarbeiten einzuplanen. Der attraktive

Kaufpreis berücksichtigt diesen Umstand und bietet die Möglichkeit, die Immobilie schrittweise nach den eigenen

Vorstellungen weiterzuentwickeln und zu gestalten.

Großzügiges Grundstück

Das Grundstück umfasst **ca. 1.118 m²** und bietet mit seinem weitläufigen Garten viel Platz für Erholung, Familie, Freizeit

und individuelle Gestaltungsideen.

Ob Gartenliebhaber, Familie mit Kindern oder einfach der Wunsch nach ausreichend Freiraum – hier stehen zahlreiche

Möglichkeiten offen.

Moderne und vielseitige Haustechnik

Die Immobilie verfügt über eine interessante Kombination verschiedener Heiz- und Warmwassertechniken:

- **Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung**

- **Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe**
- **zusätzlich Festbrennstoff-Zentralheizung**

Die Kombination der vorhandenen Systeme ermöglicht eine flexible Wärme- und Warmwasserversorgung und stellt einen

besonderen technischen Pluspunkt der Immobilie dar.

Die wichtigsten Eckdaten

- Ein- bis Zweifamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- 146,08 m² Wohnnutzfläche
- zusätzlich 27,63 m² Dachbodenzimmer
- Grundstück ca. 1.118 m²
- Massivbauweise
- Plan und Baubewilligung 1963, Fertigstellung bis 1969
- Benützungsbewilligung 1969
- Zubau auf bestehender Garage: Plan und Baubewilligung 1978
- Benützungsbewilligung für den Zubau 1983
- solider Allgemeinzustand
- Adaptierungs- und Modernisierungspotenzial
- Erdwärmeheizung mit Tiefenbohrung
- Warmwasseraufbereitung mit Luftwärmepumpe
- zusätzlich Festbrennstoff-Zentralheizung
- großzügiger, sonniger Garten
- vorhandene Lärmschutzwand zur Abschirmung des Grundstücks

- naturnahe Lage zwischen Friedauwerk und Vordernberg

Leben, wo andere Urlaub machen

Vordernberg liegt zwischen dem steirischen Erzberg und den Eisenerzer Alpen und bietet eine beeindruckende

Kombination aus Natur, Erholung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Das nahegelegene Skigebiet Präbichl sowie zahlreiche Wander-, Rad- und Mountainbike-Strecken machen die Region

besonders für Naturliebhaber und aktive Familien interessant. Der Erzberg und die umliegende Bergwelt bieten zu jeder

Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Ein Haus mit Potenzial

Großzügige Wohnflächen, ein weitläufiges Grundstück, vielseitige Haustechnik und bereits erfolgte Erneuerungen

machen diese Immobilie zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer, die Wert auf viel Platz, Freiraum und ein

attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis legen.

Der vorhandene Adaptierungsbedarf eröffnet gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus schrittweise nach den eigenen

Vorstellungen zu modernisieren und zu einem persönlichen Zuhause zu gestalten.

Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer

Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter markus.letonja@sreal.at

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie

begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

HWB: 231,7 kWh/m²a

Kaufpreis: € 159.000,-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <4.000m

Bank <4.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.