

**Kernsaniertes auf 3.175 m<sup>2</sup> – Bar-Gewölbekeller &  
Nebengebäude**



**Objektnummer: 5420/8154**  
**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8321 St. Margarethen an der Raab |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 243,11 m²                        |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 83,00 kWh / m² * a             |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,32                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.999,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

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](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 228 628

## Objektbeschreibung

### Viel Platz für Familie, Tiere und eigene Ideen auf 3.175 m<sup>2</sup> Grund

Dieses **kernsaniertes Wohnhaus** bietet viel Platz für die ganze Familie und ein außergewöhnlich großes Grundstück mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich eine **modern sanierte Küche mit separater Speis sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich**. Ein besonderer Blickfang ist der **historische Gewölbedurchgang**, der dem Wohnbereich einen einzigartigen Charakter verleiht. Ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen diese Etage. Das **komplett neu errichtete Obergeschoss** verfügt über drei Zimmer, einen **begehbaren Kleiderschrank und ein Büro mit direktem Zugang zum Balkon**. Das großzügige **Badezimmer ist mit einer Regendusche und einer Doppelbadewanne** ausgestattet. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Für gesellige Abende sorgt der **modernisierte Gewölbekeller mit Bar**. Fußbodenheizung, neue Elektrik und eine Lüftungsanlage machen diesen Bereich zu einem besonderen Platz für Feiern oder gemütliche Stunden mit Freunden. Auf dem **3.175 m<sup>2</sup> großen Grundstück** ist ausreichend Platz für einen Garten, einen Pool, Tierhaltung oder Selbstversorgung. Das zusätzliche Nebengebäude bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten und kann beispielsweise als Garage, Werkstatt oder Lagerfläche gestaltet werden.

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

### Ihre Highlights:

- Komplett neu aufgebautes Obergeschoss
- **Badezimmer mit Fußbodenheizung**
- Erneuerte Elektro- und Wasserleitungen
- Hochwertig **sanierte Küche mit Durchreiche und separater Speis**
- 2 Badezimmer und 2 WCs (1 Badezimmer + WC bereits modernisiert)
- Begehbbarer 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 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