Gepflegtes Landhaus im Grünen! Möbliert, großzügig & ruhig gelegen mit Bergblick!

Objektnummer: 2427/2142994663

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8621 Fölz
Baujahr:	1968
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,00 m²
Heizwärmebedarf:	262,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,74
Kaufpreis:	378.500,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

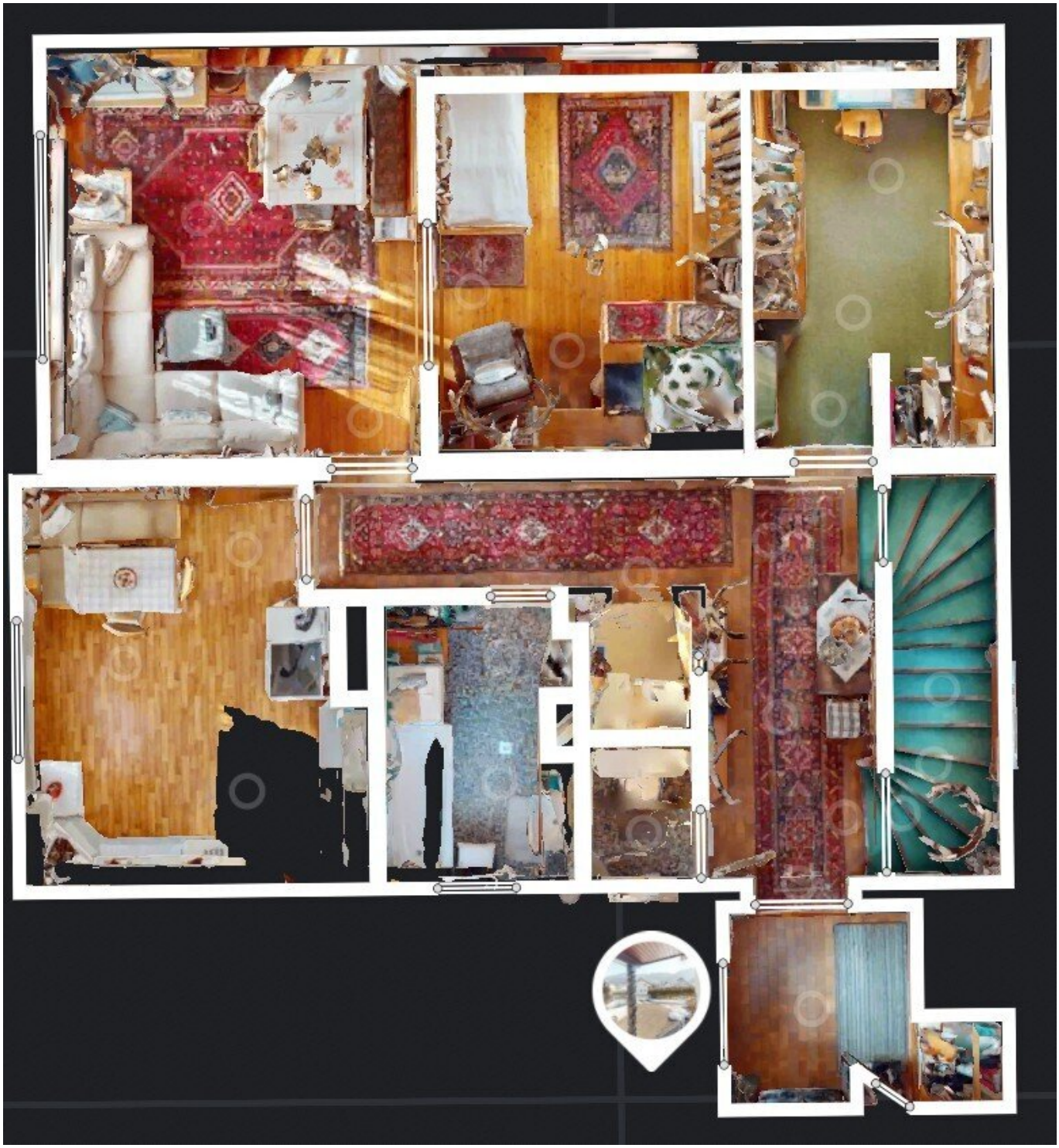
Ihr Ansprechpartner

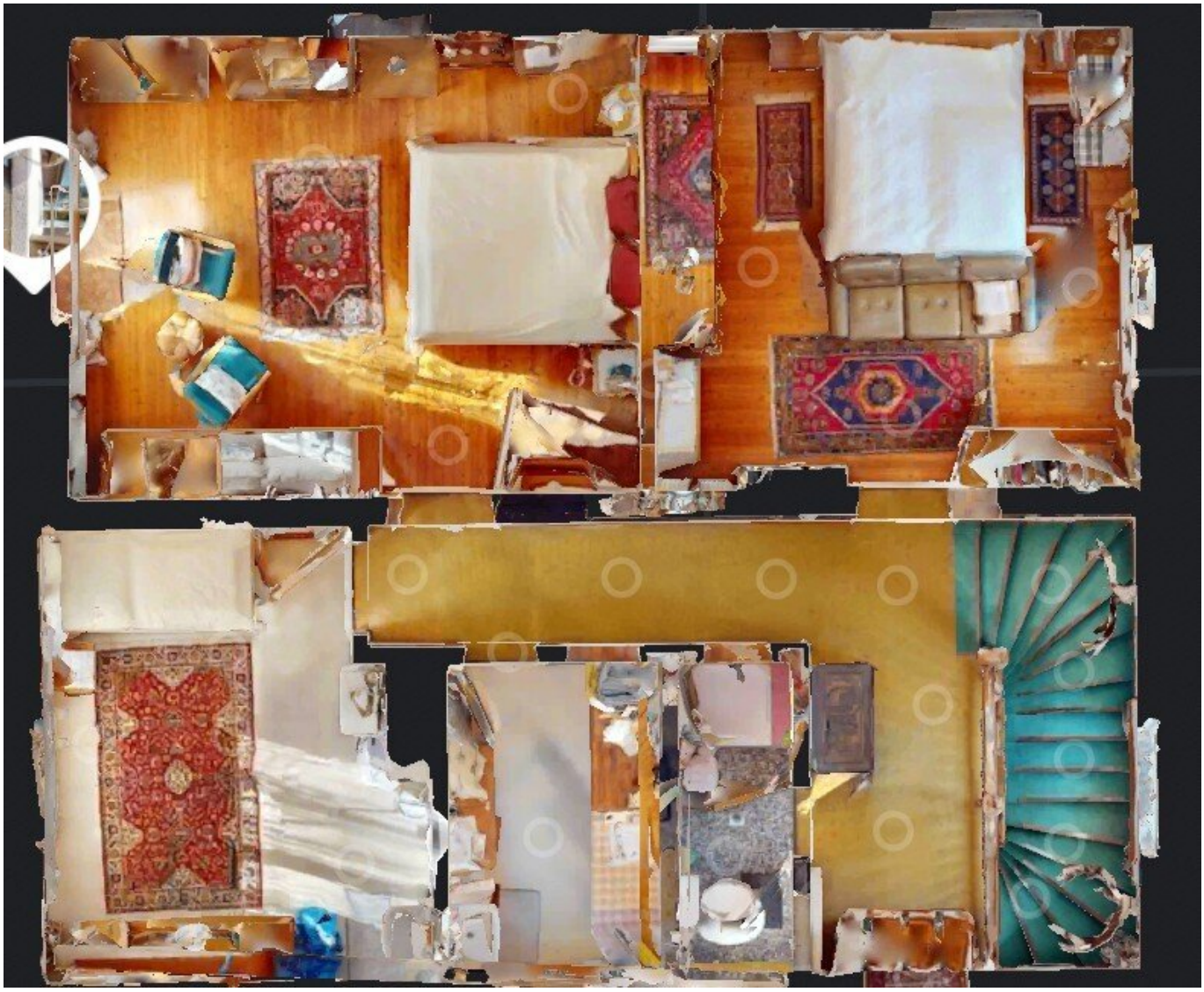
Robert Sonnleitner

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 3540205

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





Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Landhaus** aus dem Baujahr 1968 bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus solider Substanz, großzügigem Platzangebot und einer Raumaufteilung, die im Alltag gut funktioniert. Für das Alter präsentiert sich das Haus in einem **sehr guten Zustand** und ist **sofort beziehbar**, ohne dass größere Sanierungen anstehen. Der ländliche Stil prägt den Charakter der Immobilie und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl – unterstützt durch breite Gänge und eine klare, funktionale Struktur.

Im **Erdgeschoss** empfängt ein Windfang bzw. Vorraum. Von hier aus sind das Gäste-WC, ein Abstellraum sowie das Badezimmer mit Badewanne erreichbar. Die Küche mit Essbereich ist praktisch angelegt und führt weiter in das großzügige Wohnzimmer. Ein echtes Highlight ist hier der **Kachelofen**, der dem Wohnbereich nicht nur Wärme, sondern auch eine besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzend befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Schlafzimmer, ideal als Gästezimmer, Büro oder Wohnen auf einer Ebene. Der Abgang in den Keller ist ebenfalls direkt im Erdgeschoss vorhanden.

Über die Innenstiege gelangt man ins **Obergeschoss**. Dieses verfügt über ein WC mit Dusche, zwei große Schlafzimmer – eines davon mit Balkon – sowie zusätzliche Nebenräume. Ein Zimmer und auch ein Abstellraum sind mit Wasseranschlüssen ausgestattet. Der Nassbereich ist oben ähnlich vorbereitet wie im Erdgeschoss, was die Nutzung flexibel macht.

Der **Keller** bietet viel Nutzfläche und sorgt für zusätzlichen Mehrwert. Neben dem Heizraum und Lagerräumen gibt es einen Tankraum mit ca. 7.800 Liter sowie eine gemütliche **Jägerstube**, die perfekt als Rückzugsort, Hobbyraum oder geselliger Treffpunkt genutzt werden kann. Beheizt wird mit Öl, eine Anlage für Festbrennstoffe ist vorhanden, jedoch derzeit nicht angeschlossen.

Das **Grundstück** ist komplett eben und dadurch besonders gut nutzbar. Direkt am Haus steht eine **Garage** für ein Auto zur Verfügung. Hinter dem Haus befinden sich angebaute **Gartenhütten**, ideal als Lager oder für Gartengeräte.

In den letzten Jahren wurde das Haus als **Ferienhaus** genutzt, was den gepflegten

Gesamteindruck unterstreicht.

Strom, Kanal und öffentliches Wasser sind vorhanden. Zusätzlich gibt es einen Brunnen mit Trinkwasserqualität, der aktuell jedoch nicht ins Haus eingeleitet ist. Müllabfuhr und Schneeräumung sind gegeben. Das PREFA-Dach wurde vor rund 13 Jahren erneuert.

Highlights

•Gepflegtes **Landhaus** mit ländlichem Wohnstil (Baujahr 1968)

•**Breite Gänge** und funktionale Raumaufteilung

•Wohnbereich mit **Kachelofen** als stimmungsvolles Herzstück

•**Keller mit Jägerstube** und viel Nutzfläche

•Ebenes G rundstück, Garage am Haus, zusätzliche Lagermöglichkeiten

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://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap