# Zwei Wohnhäuser auf einem großzügigen Grundstück mit viel Potenzial in sehr ruhiger Lage!




**Objektnummer: 2427/1310696653**

**Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8294 Oberrohr |
| **Wohnfläche:** | 160,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Heizwärmebedarf:** | 169,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,08 |
| **Kaufpreis:** | 224.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Riegerbauer**

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 3819461

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

# Objektbeschreibung

In ruhiger und sonniger Lage von Oberrohr präsentiert sich diese Liegenschaft mit **zwei eigenständigen Wohngebäuden** auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.211 m². Die Kombination aus weitläufigem Garten, separatem Nebengebäude und idyllischem Umfeld bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung.

Das **Haupthaus** verfügt über eine Wohnfläche von ca. **120 m²** und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit mehreren Schlafzimmern, einem großzügigen Wohnbereich sowie einer Küche mit Essmöglichkeit. Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie einen Technikraum. Die Fenster wurden im Jahr 2010 erneuert (2-fach-Verglasung). Beheizt wird das Haus mittels Strom.

Das **Nebengebäude** mit rund **40 m² Wohnfläche** erweitert das Raumangebot erheblich. Es eignet sich ideal als Gästehaus, Büro, Praxisraum oder Hobbybereich. Die getrennte Situierung der beiden Gebäude schafft Privatsphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Der große Garten bietet viel Platz zur freien Gestaltung. Pool, alte Obstbäume sowie eine gemütliche Außenfläche mit Grillstation sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld im Freien. Ein eigener **Brunnen** ergänzt die vorhandenen öffentlichen Anschlüsse (Wasser, Kanal, Strom, Telefon). Ein großzügiges Carport bietet Platz für bis zu vier Fahrzeuge.

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit zusätzlichem Nutzungsspielraum verbinden möchten und bereit sind, punktuelle Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

**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 <2.500m
Krankenhaus <4.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <5.000m
Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <2.500m
Geldautomat <5.000m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap