

Einfamilienhaus in zentraler, ruhiger Siedlungslage in Hartberg – großer ebener Garten & Nebengebäude



Objektnummer: 2427/1697500484

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8230 Hartberg
Baujahr:	1953
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	262,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,87
Kaufpreis:	250.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

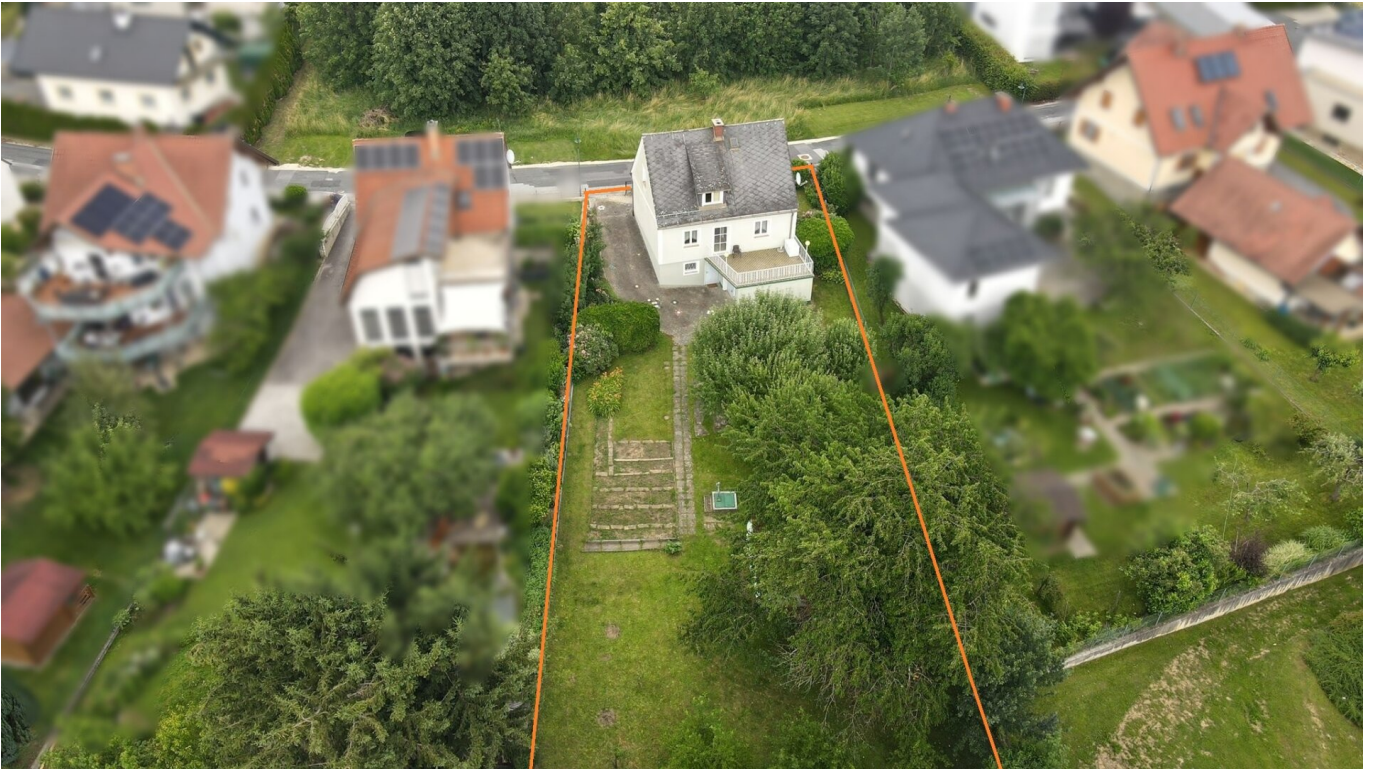


Barbara Lebenbauer

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 3811900

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



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint die Vorzüge eines großzügigen Grundstücks mit den Möglichkeiten eines vielseitig nutzbaren Wohnhauses in attraktiver Stadtlage von Hartberg.

Das im **Jahr 1953** errichtete Wohnhaus wurde vor rund 28 Jahren umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem die Fenster sowie die Strom- und Wasserleitungen erneuert.

Auf insgesamt **937 m²** bietet das ebene, rechteckig geschnittene Grundstück reichlich Platz für Gartenliebhaber, Familien oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort kombinieren möchten. Die sonnige Süd-West-Ausrichtung sorgt für viele Sonnenstunden, während die vorhandenen Obstbäume dem Garten einen besonderen Charme verleihen. Zusätzlich steht ein eigener Brunnen zur Verfügung, der die Nutzung des Außenbereichs besonders komfortabel macht.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rund **100 m²** und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohngefühl. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC. Das großzügige Wohnzimmer mit **Kaminofen** bildet den Mittelpunkt des Hauses und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Besonders attraktiv ist die **großzügige Terrasse** mit Blick in den eigenen Garten, die an sonnigen Tagen zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Der offene Übergang zum Essbereich sowie zur angrenzenden Küche schafft einen freundlichen und kommunikativen Wohnbereich für die ganze Familie.

Im **Dachgeschoss** stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder ein Homeoffice bieten. Ergänzt wird diese Ebene durch ein separates WC.

Im **Kellergeschoss** stehen mehrere Räume für Lagerung, Hobby oder Werkstatt zur Verfügung. Ein direkter Ausgang in den Garten sowie zur **Garage** rundet das praktische Raumangebot ab.

Ein besonderes **Highlight** stellt das Nebengebäude dar. Mit zwei Räumlichkeiten eignet es sich hervorragend als Büro, Praxis, Atelier, Werkstatt oder Hobbyraum und bietet somit ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Die Widmung als **Kerngebiet** mit einer Bebauungsdichte von 0,8 ermöglicht neben der Wohnnutzung auch zahlreiche gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.

Technische Ausstattung & Infos:

- Baujahr: 1953
- Widmung: Kerngebiet Bebauungsdichte: 0,8
- Öffentliche Wasser-, Strom- und Kanalversorgung
- Zusätzlicher Brunnen
- Glasfaseranschluss bis zur Hausmauer verlegt
- Fenster vor ca. 28 Jahren erneuert
- Strom- und Wasserleitungen vor ca. 28 Jahren erneuert
- Heizung: Strom & Kaminofen
- Vollwärmeschutz mit ca. 7 cm Stärke
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in Fußdistanz

Sonstiges:

3D Rundgang

durch die Immobilie:

<https://my.matterport.com/show/?m=o5T4p2eSpYs>

Um alle Details zu erfassen, empfehlen wir eine „Begehung“

auf einem Gerät mit großem Bildschirm. Sie können ebenfalls Abmessungen der Räume in diesem Rundgang vornehmen.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <500m

Klinik <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap