

Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in ruhiger Siedlungslage – Grafendorf bei Hartberg



Objektnummer: 2427/2142994661

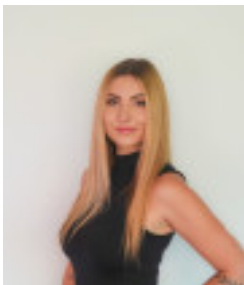
Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8232 Grafendorf bei Hartberg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	295,00 m ²
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vanessa Karner

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 2049129

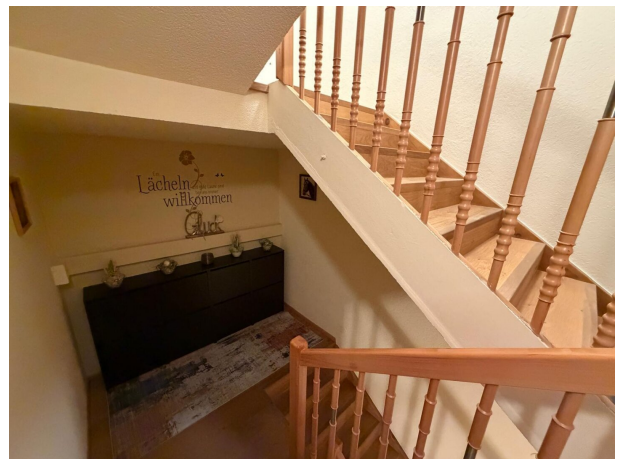
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

In ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage von Grafendorf bei Hartberg präsentiert sich dieses umfassend modernisierte Wohnhaus in ausgezeichnetem Zustand. Die Liegenschaft befindet sich in einer Wohnsiedlung nur wenige Gehminuten vom Ortszentrum entfernt.

Das Haus verfügt derzeit über **drei Wohneinheiten**. Zwei Wohnungen sind bereits fertiggestellt und bewohnt bzw. nutzbar. Die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss befindet sich bereits im **belagsfertigen Zustand** und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, diese nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen.

Besonders hervorzuheben ist der äußerst gepflegte Keller, der sich in einem außergewöhnlich sauberen Zustand befindet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Grundstücksgröße beträgt **744 m²**.

Der liebevoll angelegte Garten mit zwei Gartenhütten, einem Carport sowie die idyllische Lage direkt an einem Bach schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit hoher Lebensqualität.

Ein besonderes Plus stellt die **hauseigene Brunnenwasserversorgung** in Trinkwasserqualität dar. Zusätzlich sorgt eine **JUDO-Enthärtungsanlage** für weiches Wasser im gesamten Haus. Beheizt wird die Liegenschaft über eine Öl-Zentralheizung.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt: Dach samt Dachstuhl 2020, Leitungen 2009-2015, Fenster (Kunststofffenster mit Rollläden) 2009, sowie der Vollwärmeschutz 2011 und die Drainage 2007.

Ein weiterer Vorteil für Anleger: Die Wohnung im Erdgeschoss ist derzeit bis 2028 vermietet und sorgt bereits ab dem ersten Tag für laufende Mieteinnahmen. Die Erschließung aller drei Wohneinheiten erfolgt über ein gemeinsames Stiegenhaus.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die bereits in nahezu allen Wohnräumen installierten Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima gewährleisten.

Erdgeschoss

Die Wohneinheit im Erdgeschoss verfügt über einen zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Die Wohnung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche mit Speis, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer und den Zugang zum gemeinsamen Stiegenhaus. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als laufende Einnahmequelle.

Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet eine nahezu identische Raumaufteilung und überzeugt mit einem zentralen Vorraum, von dem aus alle Wohnräume erschlossen werden. Hier befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Weiters stehen ein Badezimmer, eine Speisekammer und ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung.

Dachgeschoss

Im bereits belagsfertig ausgebauten Dachgeschoss wurde eine weitere, großzügige Wohneinheit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten realisiert. Diese umfasst einen offen gestalteten Aufenthaltsraum mit ausreichend Platz für Wohnen, Essen und eine zukünftige Küche, einen separaten Fitnessraum, der selbstverständlich auch als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann, ein Badezimmer sowie einen Technik- bzw. Abstellbereich.

Hinweis: Für das Dachgeschoss liegt derzeit noch **keine Wohn- und Benützungsbewilligung** vor. Der Eigentümer hat die erforderlichen Schritte zur Erlangung der Bewilligung bereits eingeleitet. Der **Energieausweis** befindet sich derzeit in Ausarbeitung und wird selbstverständlich nachgereicht.

Gartenhütte

Die großzügige, hochwertig ausgebaute Gartenhütte bietet einen gemütlichen Aufenthaltsraum mit großer Sitzecke, eine voll ausgestattete Küchenzeile sowie einen praktischen Vorraum. Dank Klimaanlage und gepflegter Ausstattung eignet sie sich ideal als

Freizeit-, Grill- oder Partyhütte für gesellige Stunden.

Dieses gepflegte Wohnhaus vereint modernes Wohnen, großzügige Platzverhältnisse und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage und bietet damit beste Voraussetzungen für eine langfristige Wertanlage.

Technische Infos & Ausstattung:

- Drei Wohneinheiten
- Zwei Wohnungen fertiggestellt
- Dachgeschoss belagsfertig
- Gemeinsames Stiegenhaus
- Kleiner, gepflegter Keller mit niedriger Raumhöhe und mehreren Abstellräumen
- Öl-Zentralheizung
- Eigene Brunnenwasserversorgung in Trinkwasserqualität
- JUDO-Wasserenthärtungsanlage
- Ortswasseranschluss vorhanden
- Kunststofffenster mit Rollläden, teilweise Fliegengitter
- Wärmedämmung 10cm
- Dach und Dachstuhl erneuert
- Erneuerte Leitungen

- Zwei Gartenhütten
- Carport
- Ruhige Wohnsiedlung
- Mieteinnahmen durch vermietetes Erdgeschoss
- Klimaanlagen in nahezu allen Wohnräumen

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <7.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap