

Renovierungsbedürftiges Haus mit viel Platz für die ganze Familie und großzügigem Grundstück in Vorau!



Objektnummer: 2427/1097298061

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8250 Voralpe
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	266,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,53
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Lengl

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg



Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige bzw. renovierungsbedürftige Einfamilienhaus in ruhiger Siedlungslage von Vorau, überzeugt insbesondere durch sein **großzügiges, ebenes Grundstück** und die familienfreundliche Umgebung. Auf rund **1.374 m²** bietet die Liegenschaft viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltung.

Der **weitläufige Garten** mit bestehendem Gewächshaus und Hochbeeten bietet ideale Voraussetzungen für Hobbygärtner oder Familien, die Wert auf Freiraum und Nutzungsmöglichkeiten im Grünen legen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 1959 errichtet und 1969 durch den Ausbau des Dachgeschosses erweitert. Mit einer Wohnfläche von ca. **159 m²** bietet das Haus eine gute Basis für eine umfassende Sanierung und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse. Der Zugang erfolgt über einen vorgelagerten Wintergarten, der als funktionaler Eingangsbereich dient.

Im **Erdgeschoss** gelangt man vom Vorraum in das Badezimmer mit Dusche sowie in ein separates WC. Die Küche ist eigenständig angeordnet und führt weiter in den Wohn- und Essbereich, der als zentraler Aufenthaltsraum dient. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer mit **Balkon** sowie einen Abstellraum.

Im Dachgeschoss befinden sich **drei großzügige Schlafzimmer**, ein separates WC sowie ein bereits renoviertes Badezimmer mit Dusche.

Ein weiterer Abstellraum und der Zugang in den Dachboden ergänzen das obere Geschoss.

Der Keller bietet neben dem Heizraum mit **Fernwärmeanschluss** ausreichend Lagerflächen und beherbergt zudem die **Garage** für ein Fahrzeug.

Insgesamt befindet sich das Gebäude überwiegend im ursprünglichen Zustand und weist entsprechenden Sanierungsbedarf auf, bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Baudetails im Überblick:

- Fenster, Türen und Drainage erneuert (1991)
- Dachdeckung erneuert (1994)
- Zählerkasten im Keller erneuert (1997)
- Fernwärmeheizung installiert (2007)
- Badezimmer im Erdgeschoss erneuert (2009)
- Elektrik im Schlafzimmer (EG) erneuert
- Elektrik im Dachgeschoss im Altbestand
- Betriebskosten: 330€ monatlich (Strom, Heizung)

3D Rundgang durch die Immobilie:

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

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

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap