

**Einfamilienhaus mit Charme auf rund 2.350 m² im
südoststeirischen Hügelland – Dachgeschoss ausbaufähig
zur zweiten oder erweiterten Wohneinheit!**



Objektnummer: 2077/536

Eine Immobilie von Immotaurus Living & Management GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Burgfried 113
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8342 Gnas
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,64 m ²
Nutzfläche:	148,10 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	2.134,00 m ²
Keller:	76,00 m ²
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Gregor Andrekowitsch

IMMOTAURUS Living & Management GmbH
Hans-Sachs-Gasse 14
8010 Graz

T +43 660 449 39 69

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







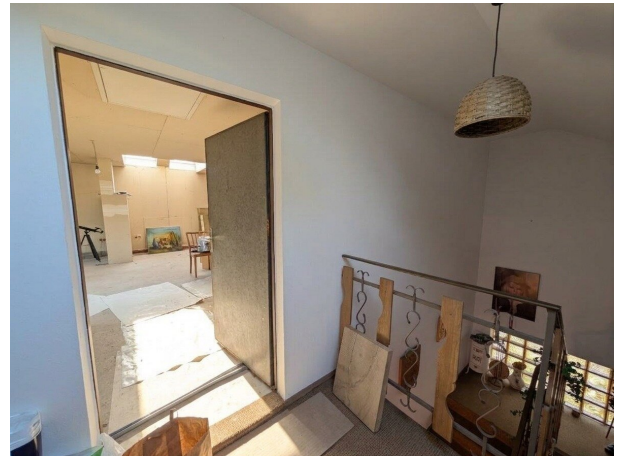
















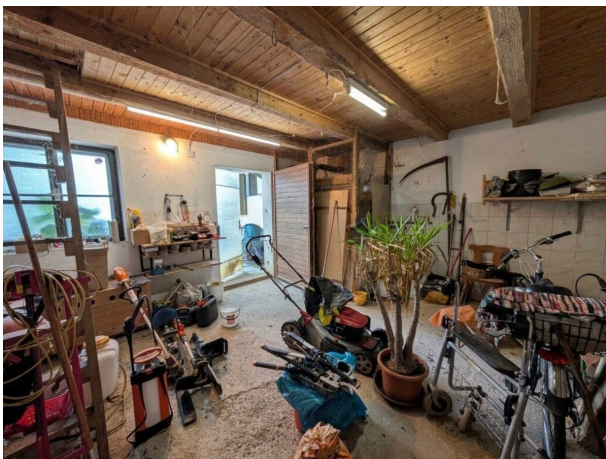














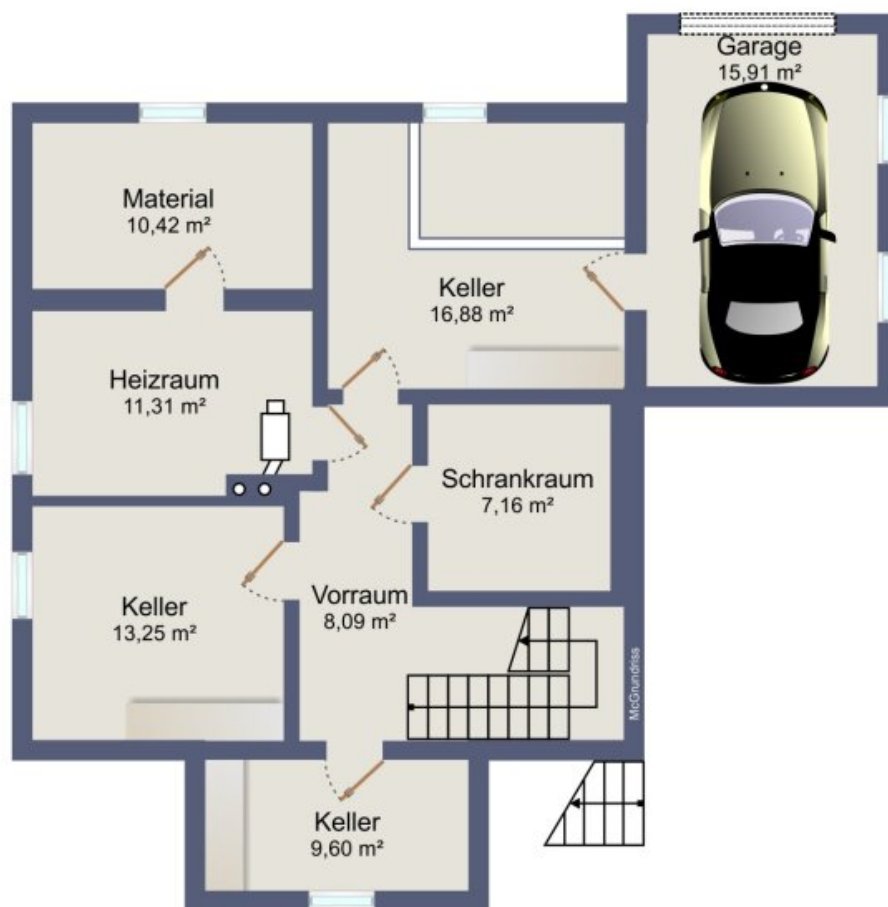




Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

OBJEKTbeschreibung

Ihre Chance auf ein Eigenheim mit solider Bausubstanz in ländlicher Idylle!

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus in der **Marktgemeinde Gnas** bietet Familien oder Paaren viel Platz zur individuellen Entfaltung. Das Erdgeschoss ist gepflegt und funktionstüchtig, jedoch im ursprünglichen Ausbauzustand erhalten (Küche und Sanitärbereich altersgemäß, Holzdecken) – Modernisierungsbedarf ist einzuplanen.

Die sonnige Terrasse (mit Markise) schließt direkt an den Wohnbereich an und bildet das Herzstück des Außenbereichs. Von hier aus genießen Sie den direkten Blick in den Garten – der ideale Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten im Freien und unvergessliche Sommermomente.

ECKDATEN

- **Objekt:** Einfamilienhaus mit Nebengebäude und Gartenhaus
- **Kaufpreis:** 299.000,00 €
- **Adresse:** Burgfried 113, 8342 Gnas
- **Wohnnutzfläche:** ca. 148,10 m² (EG & DG) *(siehe Hinweis zu Flächenangaben unten)*
- **Grundstücksfläche:** ca. 2.350 m²
- **Ausrichtung:** Süden
- **Widmung:** WA – Wohngebiet Allgemein, Bebauungsdichte 0,2–0,4
- **Geschoße:** 3 (KG + EG + DG)

- **Zimmeranzahl:** 5 (3 EG + 2 DG)
- **Baujahr:** ca. 1979 (Massivbauweise 38 cm Ziegel + Putz)
- **Heizung:** Moderne Pellets-Heizung (Neueinbau 2024)
- **Fassade:** vor ca. 10 Jahren erneuert

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:

- Windfang: ca. 8,82 m²
- Vorraum: ca. 9,15 m²
- WC: ca. 1,69 m²
- Bad: ca. 5,50 m²
- Küche: ca. 14,44 m²
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon: ca. 22,23 m²
- Zimmer mit Zugang zum Balkon: ca. 17,13 m²
- Zimmer: ca. 19,83 m²

Dachgeschoss:

Rohbau-Vorarbeiten für den Ausbau zu einer zweiten Wohneinheit wurden begonnen (Elektro- und Wasserleitungen verlegt, Trockenbauwände gestellt). Boden, Sanitärinstallation und Küche sind nicht ausgeführt – der Ausbau ist durch den Käufer/die Käuferin fertigzustellen. Geplantes Raumkonzept: großzügiger offener Koch-/Wohn-/Essbereich, getrennt ausgeführtes Bad & WC, separates Schlafzimmer, eigener Eingangsbereich sowie Balkonzugang mit Gartenblick.

Kellergeschoss (Vollkeller):

- 5 Kellerräume
- Heizraum
- Garage

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Voll unterkellert inkl. Kühlhaus
- In Ausbau befindliches Dachgeschoss
- Kunststoff-Doppelverglasung
- Moderne Pelletsheizung aus 2024
- Eingezäunter Garten mit eigenem Nutzwasser-Brunnen
- Nebengebäude, Garage, Gartenhaus & Schuppen
- Glasfaseranschluss an der Straße vorhanden

LAGE & INFRASTRUKTUR

Das Objekt befindet sich in der Ortschaft Burgfried nahe dem Zentrum der Marktgemeinde Gnas. Die Lage zeichnet sich durch eine ländliche Umgebung und reichlich Sonnenstunden aus.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie den Ortskern von Gnas mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- **Ortskern Gnas** (Hauptplatz): ca. 1,5–2 km | 3 Autominuten
- **Nahversorgung:** Supermärkte (SPAR, Billa), Bäckerei, Banken & Post-Partner (~1,5–2 km)
- **Bildung & Betreuung:** Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule & Mittelschule Gnas (~1,5–2 km)
- **Gesundheit:** Zahnarzt (~300 m), Ärzte & Apotheke im Ortskern (~2 km), LKH Feldbach (~15 km)
- **Freizeit & Sport:** Sport- und Freizeitzentrum Gnas mit Hallen- und Freibad (~2 km)
- **Anbindung:** RegioBus-Haltestelle fußläufig, Bahnhof Gnas (~2 km), Feldbach (~15 Min.), Graz (~45 Min.)

WICHTIGE HINWEISE

Hinweis zu Grundriss und Flächenangaben:

Die in diesem Exposé angeführten Flächen basieren auf dem behördlich bewilligten Einreichplan von 1979. Bei der Vor-Ort-Begutachtung wurden Abweichungen zwischen dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes und dem Einreichplan festgestellt, u. a. bei der Raumaufteilung sowie bei Balkontür- und Fensterpositionen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die tatsächliche Nutzfläche eher über den hier angegebenen Werten liegt. Vermessene Flächen- und Grundrissangaben werden nachgereicht, sobald diese vorliegen.

Dachgeschoss: Hierzu liegt derzeit kein offiziell bemaßter Grundriss vor, lediglich eine schematische Darstellung.

Räumung von Inventar: Das Objekt wird derzeit von Angehörigen schrittweise geräumt – einzelne auf den Fotos ersichtliche Gegenstände sind daher bereits entfernt oder werden noch entfernt!

Eine Übernahme des vorgefundenen Inventars ist ohne Aufpreis möglich; Details werden im Rahmen der Kaufverhandlungen individuell vereinbart. Eine bestmögliche Räumung wird zeitnah angestrebt.

Beziehbar: Ab sofort möglich bzw. nach Vereinbarung!

Disclaimer: Alle Angaben im Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.

Hinweis: Einige Fotos wurden digital bzw. mittels KI optisch bearbeitet, um Darstellung und Bildqualität zu verbessern.

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 <575m

Apotheke <1.375m

Klinik <7.375m

Krankenhaus <8.675m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m

Kindergarten <1.750m

Universität <6.850m

Höhere Schule <6.850m

Nahversorgung

Supermarkt <1.350m

Bäckerei <1.425m

Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Bank <1.325m

Geldautomat <1.325m

Post <6.375m

Polizei <6.750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap