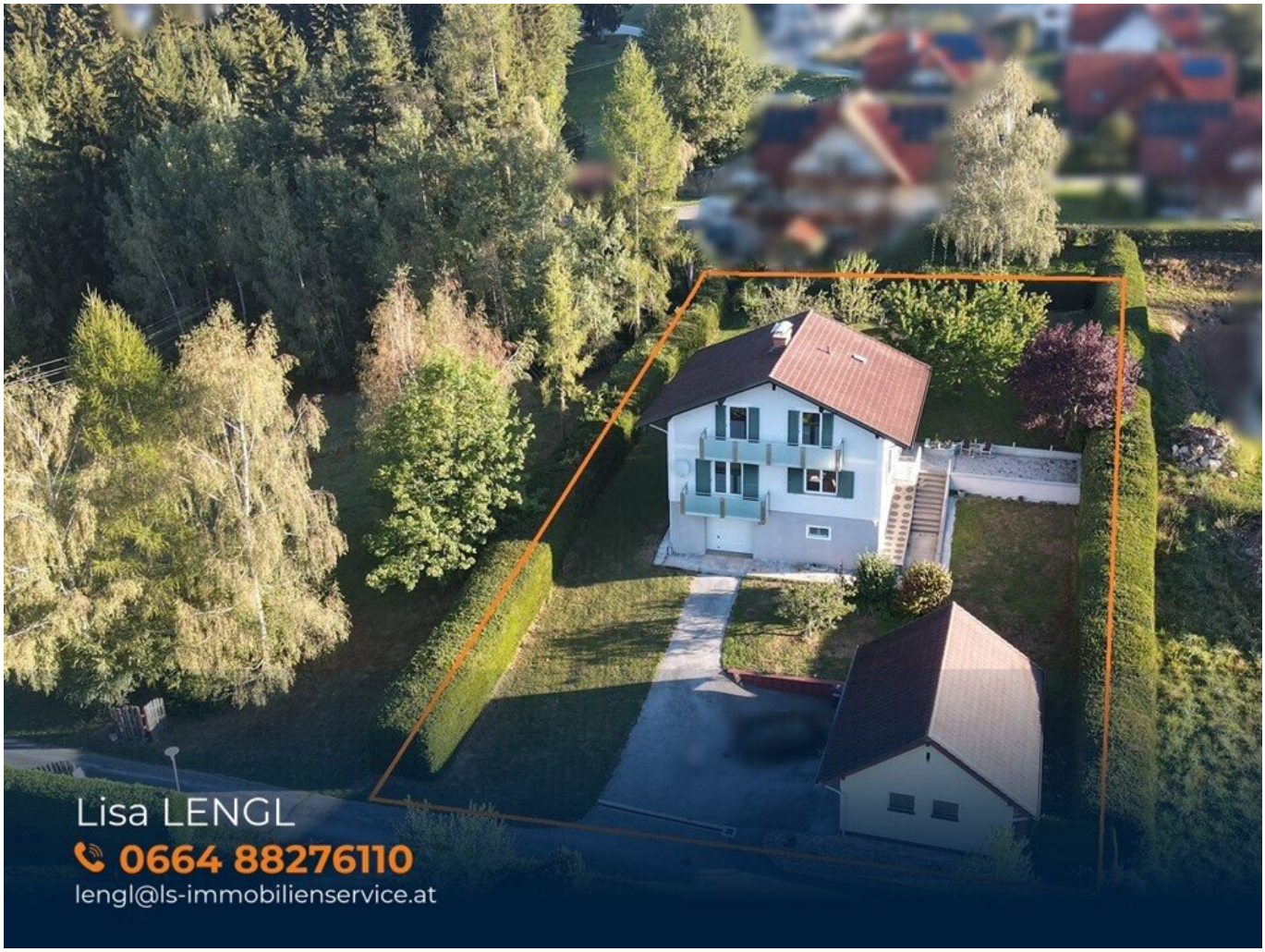
Einzugsbereites Einfamilienhaus auf großzügigem 1.817 m² Grundstück mit herrlicher Aussicht und Blick auf die Berge!



Objektnummer: 2427/2142994674

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8190 Birkfeld
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	6
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	177,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,71
Kaufpreis:	374.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lisa Lengl

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 88276110

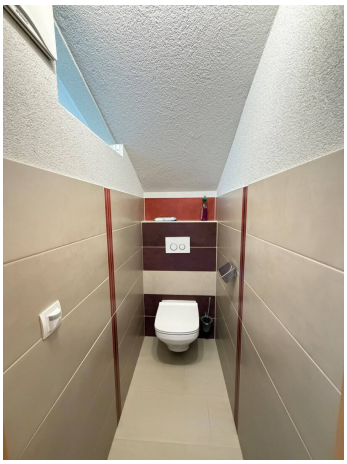












































Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in **Miesenbach** bei Birkfeld und überzeugt vor allem durch seine schöne Aussichtslage mit herrlichem **Weitblick** in die umliegende **Berglandschaft**. Auf einem ca. **1.817 m²** großen Grundstück stehen rund **145 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen zur Verfügung.

Das Grundstück überzeugt mit einem schön angelegten Garten mit gewachsenem Baum- und Grünbestand. Im oberen Bereich präsentiert sich das Grundstück nahezu eben und bietet dadurch besonders gut nutzbare Gartenflächen. Eine angelegte **Terrasse** schafft zusätzlichen Platz zum Entspannen und Genießen der ruhigen Umgebung und der schönen Aussicht.

Das Wohnhaus wurde 1968 errichtet und **1994 umfassend saniert**. Durch die großzügige Raumaufteilung mit insgesamt vier Schlafzimmern, zwei Bädern und zusätzlichen Nutzflächen eignet sich die Immobilie besonders gut für Familien und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für Gäste, Hobby und Homeoffice.

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befinden sich die Küche mit angrenzendem Esszimmer sowie das Wohnzimmer. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den **Balkon**, von dem sich die schöne Aussicht auf die umliegende Landschaft genießen lässt.

Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss bietet **drei** großzügige Schlafzimmer und damit viel Platz für die ganze Familie. Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang auf den **Balkon**, der zusätzlichen Freiraum und einen schönen Ausblick bietet. Die Räume lassen sich je nach

Bedarf auch flexibel als Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen.

Ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren diese Wohnebene.

Keller:

Der Keller bietet zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Besonders hervorzuheben ist der Partyraum mit Küche, der sich ideal für gesellige Abende und Feiern eignet.

Darüber hinaus befinden sich im Kellergeschoss zwei kleinere Abstellräume sowie eine Garage.

Zusätzlichen Mehrwert bietet das separate **Nebengebäude**. Hier stehen **zwei weitere Garagen** sowie ein Abstellraum zur Verfügung. Damit bietet die Liegenschaft insgesamt drei Garagen und großzügige Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen sowie zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wurde laufend gepflegt, saniert und modernisiert und befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Gesamtzustand. Die Immobilie ist sofort einzugsbereit und kann ohne größere Arbeiten übernommen werden.

Technische Ausstattung und Infos:

•Baujahr 1969

•Umfassende Sanierung 1994

•Heizung: Fernwärme 2010

•Kamin für Kachelöfen vorhanden

•Vollwärmeschutz

•Fenster aus dem Jahr 2001

•3 Garagen

•Nebengebäude

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 <5.000m
Klinik <10.000m
Apotheke <5.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.000m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <5.000m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap