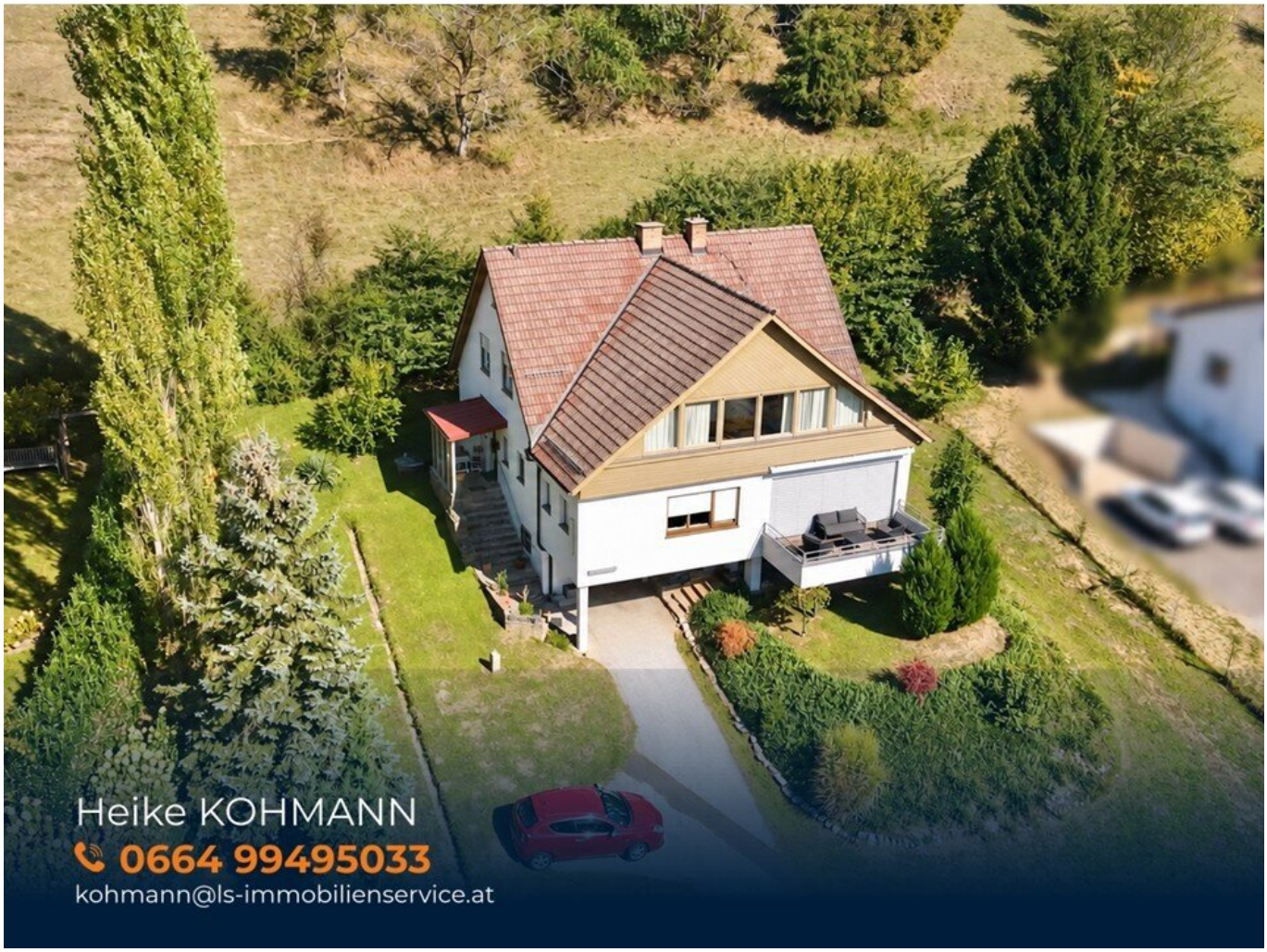
Großzügig wohnen in leicht erhöhter, sonniger Ortsrandlage – großteils modernisiertes Haus in Kirchbach



Objektnummer: 2427/2142994672

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8082 Kirchbach in Steiermark
Baujahr:	1960
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	225,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	141,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,79
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

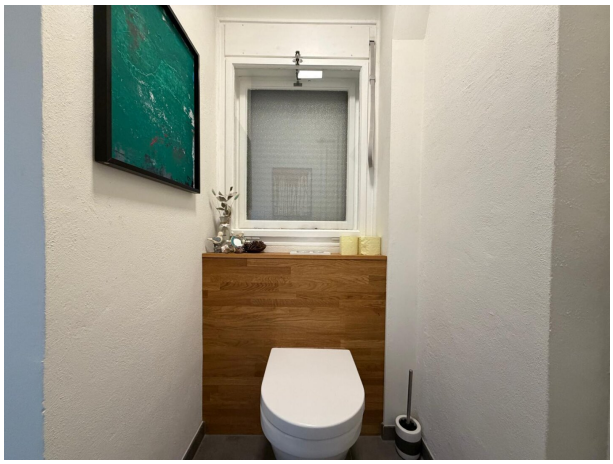
Heike Kohmann

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 99495033

Schulen
dahinter
Einkaufen
Apotheke

SIEMENS



Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.250 m² großen Grundstück und bietet rund 225 m² reine Wohnfläche auf zwei Ebenen. Das Erdgeschoss wurde **2019 umfassend umgebaut, saniert und modern gestaltet**. Durch die Raumaufteilung eignet sich das Haus auch für eine große Familie, zwei Generationen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Erdgeschoss – ca. 121,12 m² Wohnfläche

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich mit hochwertig gestaltetem Garderobenbereich. Von hier besteht auch der direkte Zugang zum Keller. Das Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Die offene Küche bietet Platz für einen Esstisch und verfügt über eine angrenzende Speis. Daran schließt der großzügige Wohnbereich mit Kamin und einem weiteren Essplatz an. Vom Wohnraum gelangt man auf die Terrasse mit Thermoeschenboden, Markise und elektrisch bedienbarem Raffstore.

Dachgeschoss – ca. 103,94 m² Wohnfläche

Eine erneuerte Treppe führt in das Dachgeschoss. Der Vorraum ist mit praktischen Einbauschränken ausgestattet. Die Küche dient als Durchgangszimmer zu einem kleineren Schlafzimmer. **Das Highlight** dieser Ebene ist der offene, galerieartige Wohnbereich. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen weiten Ausblick über Kirchbach. Der Raum eignet sich auch sehr gut als Atelier oder Büro. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Schlafzimmer sowie ein kleineres Badezimmer mit WC aus dem Jahr 1987.

Keller – ca. 96,40 m² Nutzfläche

Der großzügige Keller bietet viel zusätzliche Nutz- und Lagerfläche. Er ist sowohl direkt über

das Haus als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar. Mehrere Abstellräume ermöglichen eine flexible Nutzung. Darüber hinaus befinden sich hier der Heizraum sowie eigene Lagerräume für Pellets und Holz. Ein neuer, separater Stromverteiler für das Kellergeschoss ist ebenfalls vorhanden. Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die eine geschützte Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bietet.

Heizung und Ausstattung

Das Haus wird mit einer 2022 errichteten Pelletsheizung beheizt. Zusätzlich steht ein Kachelofen zur Verfügung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Luftwärmepumpe. Die Elektroleitungen und die Verteilerkästen wurden 2026 erneuert.

Die Fenster wurden teilweise erneuert, wobei alle Fenster im Haus mit Rollläden ausgestattet wurden. Weiters stehen freie Abstellplätze sowie ein kleiner überdachter Stellplatz vor der Garage zur Verfügung. Die Liegenschaft verfügt über einen eigenen Brunnen sowie Anschlüsse an das öffentliche Strom-, Wasser- und Kanalnetz. Glasfaser und 5G sind ebenfalls verfügbar.

Flächenübersicht

•Wohnfläche Erdgeschoss: ca. 121,12 m²

•Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 103,94 m²

•Reine Wohnfläche gesamt: ca. 225,06 m²

•Keller-Nutzfläche: ca. 96,40 m²

•Terrasse: ca. 11,78 m²

•Grundstück: ca. 1.250 m²

Abschließend

Das Haus wurde durchgehend bewohnt und laufend saniert sowie modernisiert. Es ist sofort bezugsfertig und kann ohne größere Arbeiten übernommen werden. Die Einrichtung besteht ausschließlich aus hochwertigen Tischlermöbeln und verbleibt zum Großteil im Haus.

Die Fassade wurde erneuert, ebenso ein Teil der Fenster, wobei sämtliche Fenster mit Rollläden ausgestattet sind. Damit präsentiert sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Lage verbindet ein familienfreundliches Umfeld und kurze Wege zu Schulen, Kinderbetreuung und Nahversorgung mit einer ruhigen, etwas zurückversetzten Position. **Schulen und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar**, ebenso befindet sich ein Indoor-Spielplatz in unmittelbarer Nähe. Durch die erhöhte Lage genießt man zudem einen schönen Ausblick über Kirchbach und die Umgebung.

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 <1.000m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <5.500m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap