Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück und moderner Haustechnik – ca. 25 km von Graz



Objektnummer: 2427/2142994671

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8081 Oberlabill
Baujahr:	1973
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	129,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	378,91 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,07
Kaufpreis:	359.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heike Kohmann

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 99495033

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



































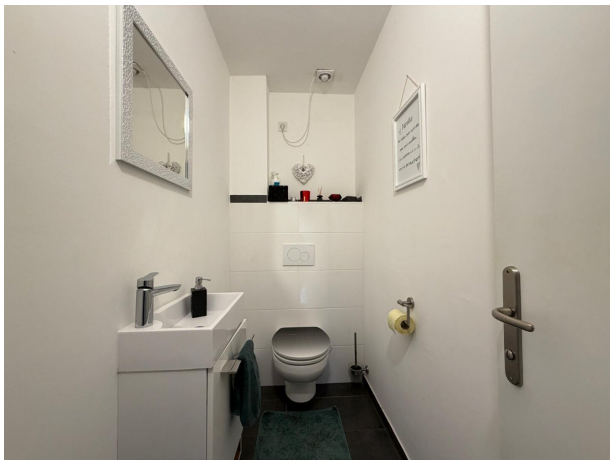







HOME






PEL-TEC

















Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 überzeugt vor allem durch sein großzügiges Wohnen auf nur einer Ebene und eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre. Auf rund 129 m² Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Der Innenbereich präsentiert sich modern und zeitgemäß und wurde umfassend erneuert. Die durchdachte Raumaufteilung, der großzügige Wohnbereich und der Balkon bzw. die Terrasse mit Blick ins Grüne schaffen ein angenehmes und wohnliches Ambiente.

Ein weiterer interessanter Aspekt ist das Potenzial für weitgehend barrierefreies Wohnen: Durch die Herstellung eines ebenerdigen bzw. entsprechend angepassten Zugangs könnte der gesamte Wohnbereich auf einer Ebene komfortabel und nahezu ohne Barrieren genutzt werden. Das ca. 1.970 m² große Grundstück bietet viel Freiraum und Privatsphäre. Besonders angenehm ist die ruhige Wohnsituation mit lediglich einem direkten Nachbarn.

Zusätzlichen Platz bietet die Vollunterkellerung mit großzügigen Nutz- und Abstellmöglichkeiten. Zwei bzw. drei Garagen ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Raumaufteilung:

Vom Eingangsbereich gelangt man zunächst in den Vorraum, von dem auch der Abgang in den Keller führt. Direkt anschließend befinden sich das Gäste-WC sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Weiters sind hier zwei Schlafzimmer und zwei kleinere Zimmer, die derzeit als Schrankraum und Büro genutzt werden. Diese eignen sich ebenso als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und bietet ausreichend Platz. Der großzügige Ess- und Wohnbereich ist offen miteinander verbunden. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf den Balkon.

Das Haus ist voll unterkellert. Neben mehreren Keller- und Nutzräumen befinden sich hier der

Heizungsbereich sowie eine Kellerbar.

Auch technisch wurden in den vergangenen Jahren bereits wesentliche Maßnahmen vorgenommen. Die Fenster wurden 2017 und die Leitungen 2019 erneuert. Die Drainage wurde 2023/2024 überarbeitet.

Besonders hervorzuheben ist die **Heiztechnik**: Das Haus verfügt über eine Pelletsheizung sowie über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, inklusive Warmwasser- und Pufferspeicheraus dem Jahr 2022.

Das großzügige Grundstück eröffnet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familien oder individuelle Gestaltungsideen.

Garage/Carport

Die Garage bzw. das Carport ist aufgrund der großzügigen Raumhöhe auch für den Einbau einer Hebebühne interessant. Die selbst gemessenen, ungefähren Maße betragen ca. 5,70 m Länge und ca. 5,10 m Höhe. Die Breite liegt vorne bei ca. 4,90 m und im hinteren Bereich bei ca. 3,30 m. Sämtliche Maßangaben sind unverbindliche Richtwerte und wurden nicht einem Plan entnommen.

•**Heizung:** Pelletsheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Baujahr 2022

•**Warmwasserspeicher:** Baujahr 2022

•**Pufferspeicher:** Baujahr 2022

•**Fenster:** erneuert 2017

•**Leitungen:** erneuert 2019

•**Drainage:** erneuert 2023/2024

•**Vollunterkellert**

•**Wandaufbau:** ca. 30 cm

•**Baujahr:** 1973

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 <4.000m
Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Polizei <8.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap