

Familienraum mit Potenzial – Einfamilienhaus zum leistbaren Einstieg nahe Graz!



Objektnummer: 299829

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murbodenstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8120 Peggau
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	5
Stellplätze:	1
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 176,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	75,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Infos zu Preis:	

Aufpreis Teilmöblierung 10.000 €

Ihr Ansprechpartner



Patrick Hrauda, BA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 54 11 047







Objektbeschreibung

Familientraum mit Potenzial – Einfamilienhaus zum leistbaren Einstieg nahe Graz!

Dieses Einfamilienhaus bietet rund **120 m² Wohnfläche** auf **Erdgeschoss**, **Obergeschoss** und **Keller** und liegt am Ende einer kleinen Sackstraße mit kaum Verkehr. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und unterstützt einen funktionalen Alltag.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohnbereich mit Kaminofen, der an kühlen Tagen eine angenehme Wärme schafft. Die moderne Küche ist gleich an den Wohnbereich angeschlossen, was geselliges Beisammensein im Wohnzimmer garantiert. Zudem gelangt man von hier direkt auf die Terrasse, in den Garten und auch in die Küche.

Das großzügige Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne. Über das Stiegenhaus erreicht man das Obergeschoss und den Keller.

Das Obergeschoss bietet mit zwei größeren und zwei kleineren Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Ankleidezimmer – die Raumaufteilung lässt sich flexibel an die eigenen Bedürfnisse anpassen. Das im Jahr 1967 errichtete Haus bietet eine solide Basis für alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen und ihre persönlichen Vorstellungen Schritt für Schritt umsetzen möchten. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig und bietet dadurch viel Gestaltungsspielraum für eine individuelle Modernisierung.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung sowie dem kleinen Kaminofen im Wohnzimmer.

Auf Wunsch kann das Haus teilweise möbliert - gegen einen kleinen Aufpreis - übernommen werden. (u.a. Küche, Badezimmer, Wohnzimmer)

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten. Ein Swimmingpool, zwei ausgewachsenen Bäumen sowie ein Obstbaumbestand verleihen dem Außenbereich einen besonderen Charme. Hier finden Kinder ausreichend Platz zum Spielen und auch Erwachsene finden Raum zum Entspannen und Genießen.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage, ein Carport, sowie weitere Stellfläche im angrenzenden Keller zur Verfügung.

Betriebskosten:

- Gemeinde/Wasser/Kanal/Müll ca. 75 € mtl bei drei Personen
- Stromverbrauch aktuell ca. 130 € mtl.
- Heizölverbrauch p.a. ca. 1300l im Jahr --> Preis aktuell ca. 180 € für 100l
- Brennholz für den Ofen ca. 3-4 m³ im Jahr --> Preis je m³ ca. 150 €

Highlights:

- Attraktiver Kaufpreis aufgrund des bestehenden Sanierungsbedarfs – eine gute Gelegenheit, ein Haus nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten
- Ruhige Lage am Ende einer Sackstraße
- Großzügiger Garten mit Swimmingpool, Obstbaumbestand und überdachtem Außenbereich
- einladender Wohnbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur Terrasse
- Praktische Raumaufteilung im Obergeschoss mit 4 Schlafzimmern
- Viel Platz für die ganze Familie und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung

Dieses Haus bietet eine schöne Grundlage für alle, die sich den Wunsch nach einem eigenen Zuhause mit Garten erfüllen und die Immobilie Schritt für Schritt an die eigenen Bedürfnisse anpassen möchten. Der großzügige Außenbereich, die ruhige Lage und das vorhandene

Platzangebot machen das Haus zu einer interessanten Gelegenheit für Familien und alle, die Freude daran haben, aus einem bestehenden Zuhause etwas Eigenes zu schaffen.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <6.250m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap