

**Wohnen, Werken & Selbstversorgen in der
Südoststeiermark – Einfamilienhaus mit großem
Nebengebäude und 1.497 m² Grund in Straden**



Heike KOHMANN

☎ **0664 99495033**

kohmann@ls-immobilienservice.at

Objektnummer: 2427/2142994681

Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8345 Straden
Baujahr:	1950
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	203,90 m ²
Zimmer:	5,50
Keller:	25,00 m ²
Kaufpreis:	235.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Heike Kohmann

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

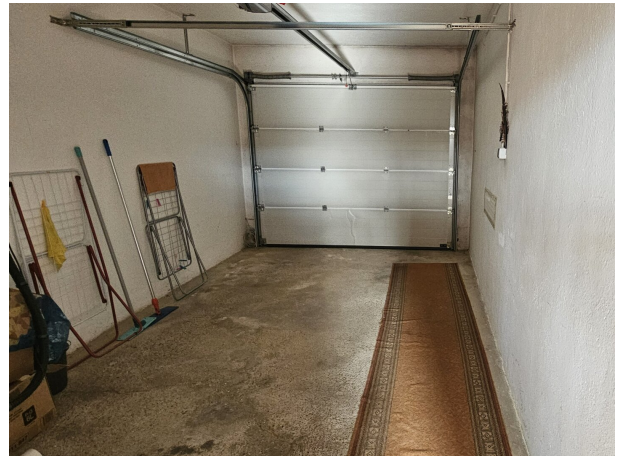
T +43 664 99495033

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













Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von Nögelsdorf bei **Straden** in der Südoststeiermark befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem insgesamt 1.497 m² großen Grundstück. Die Umgebung ist ländlich geprägt und besteht überwiegend aus Wohnhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Damit verbindet die Liegenschaft viel Grün und Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften.

Das Wohnhaus bietet mit insgesamt rund 203,9 m² Wohnfläche auf Erd- und Dachgeschoss viel Platz für eine Familie, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Raumaufteilung:

Im **Erdgeschoss** mit ca. 142,8 m² Wohnfläche befinden sich unter anderem Vorraum, Schlafzimmer, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, Badezimmer, separates WC und Speisekammer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Saunabereich mit Ruheraum, Dusche und WC sowie Waschküche und Bügelzimmer.

Das **Dachgeschoss** verfügt über ca. 61,1 m² Wohnfläche und umfasst einen Vorraum sowie zwei weitere Schlafzimmer. Zusätzlich stehen ein Dachboden sowie ein Keller mit rund 25 m² Fläche zur Verfügung.

Für ein angenehmes Wohnambiente sorgen mehrere Möglichkeiten der Wärmeversorgung. Neben der Gastherme – mit Fußbodenheizung im Badezimmer – verfügt die Küche über einen traditionellen Ofenherd. Im Wohn- und Schlafzimmer sind außerdem Kachelöfen vorhanden. Die Warmwasserbereitung kann in den Sommermonaten über eine Luftwärmepumpe erfolgen. 2018 wurde die Gastherme erneuert; Die Holz-Alu-Fenster von Internorm mit 3-fach-Verglasung wurden ca. 2020 erneuert und verfügen über Jalousien. Auch die Dacheindeckung wurde ca. 2020 erneuert.

Ein weiteres **Highlight** der Liegenschaft ist das rund 129 m² große Wirtschaftsgebäude mit Flugdach. Es bietet eine kleine Werkstatt, eine Holzhütte, Starkstromanschluss sowie umfangreiche Abstellmöglichkeiten für Geräte und Fahrzeuge. Auch eine Nutzung für Hobby, Handwerk oder gegebenenfalls Kleintierhaltung bietet sich aufgrund der vorhandenen Flächen an.

Eine Garage mit elektrischem Tor ergänzt das Platzangebot.

Das großzügige Grundstück bietet Grünflächen sowie Möglichkeiten für einen Obst- und Gemüsegarten zur teilweisen Selbstversorgung. Dadurch eignet sich die Immobilie insbesondere für Käufer, die großzügiges Wohnen mit Garten, Hobbyflächen und praktischen Nebengebäuden verbinden möchten.

Die Liegenschaft ist an Strom, öffentliches Wasser, Kanal und Telekommunikation angeschlossen. Zusätzlich steht ein Hausbrunnen für Brauchwasser zur Verfügung.

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>

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 <1.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap