

Gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Garage und Gestaltungspotenzial in Proleb



Objektnummer: 961/36311

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Proleb
Baujahr:	1961
Nutzfläche:	95,88 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 330,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,12
Kaufpreis:	195.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



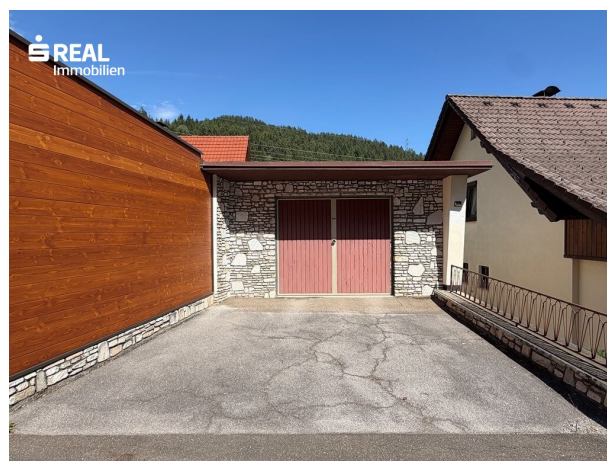
Markus Letonja

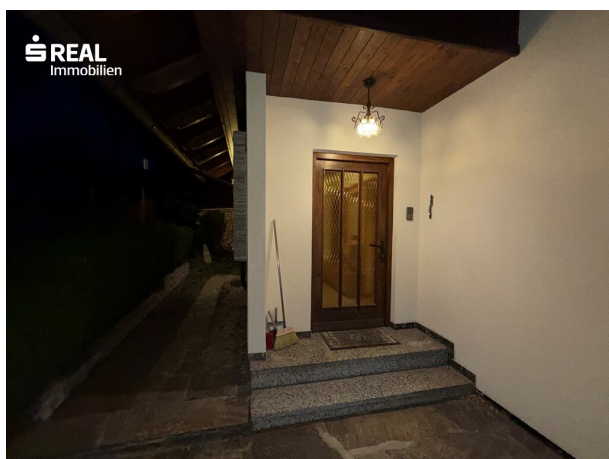
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

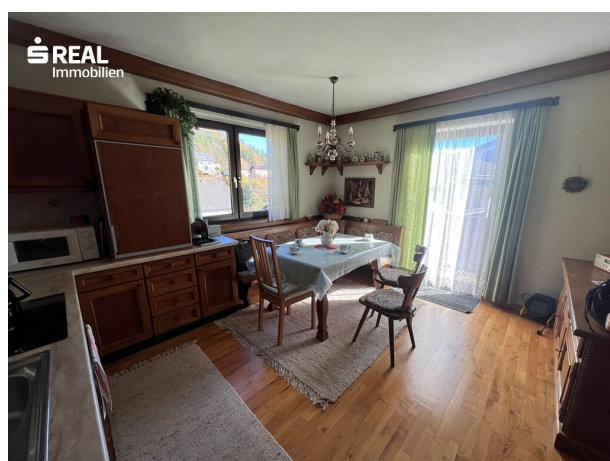
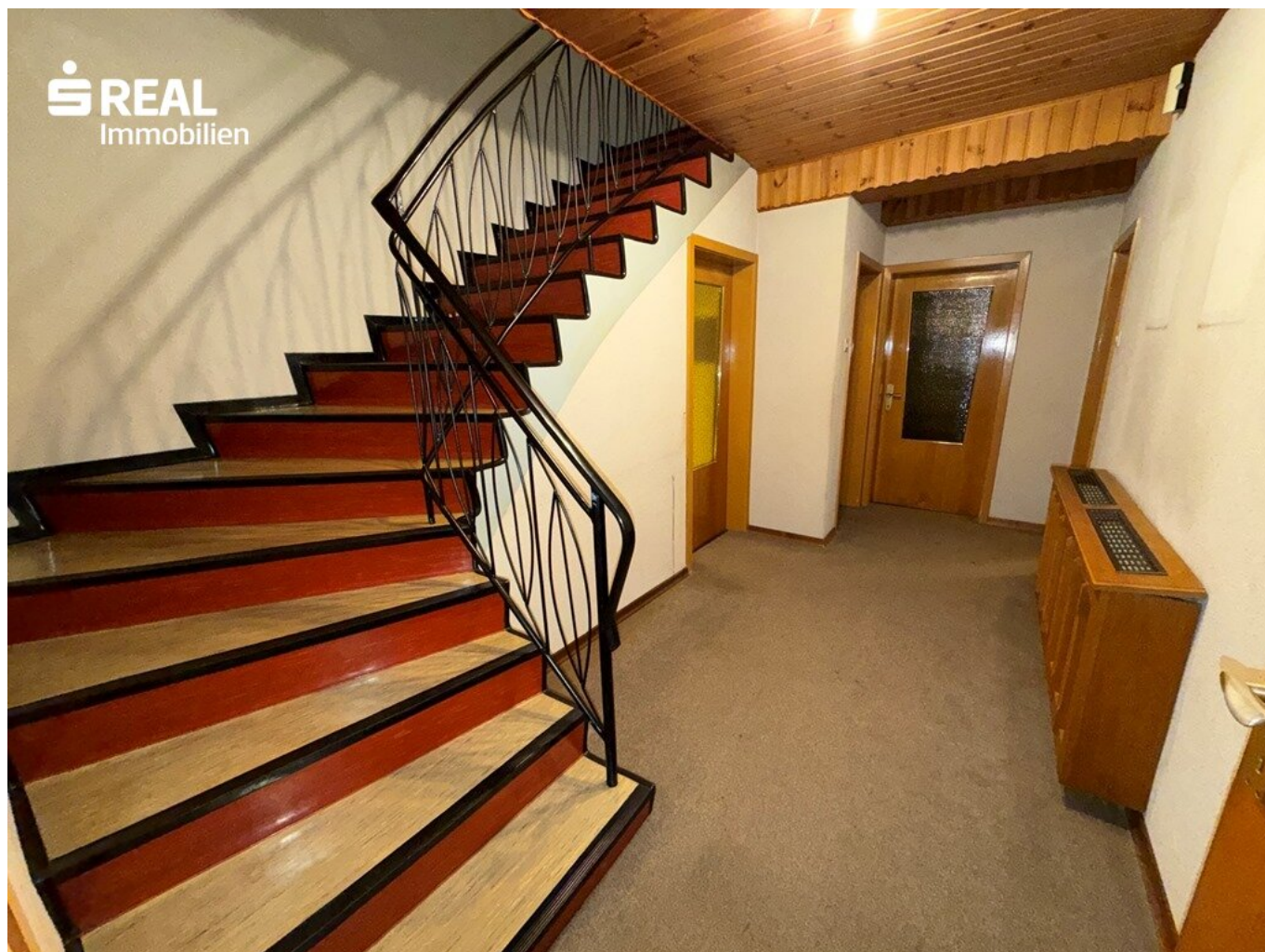
T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

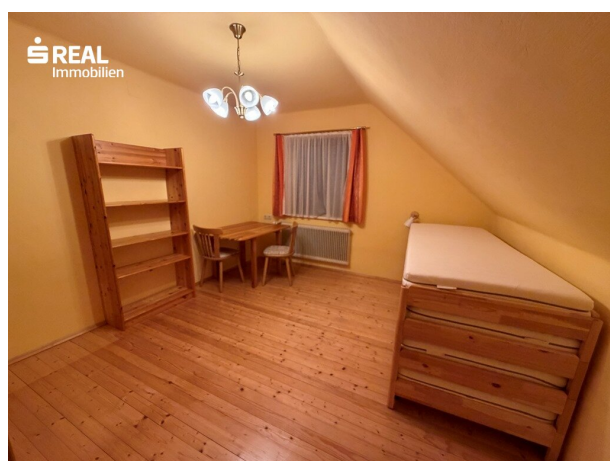




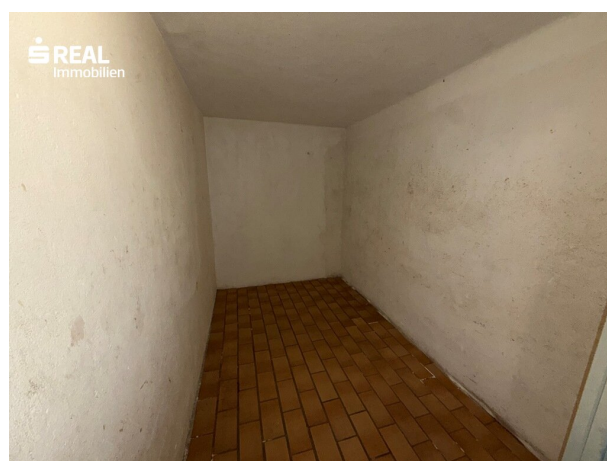


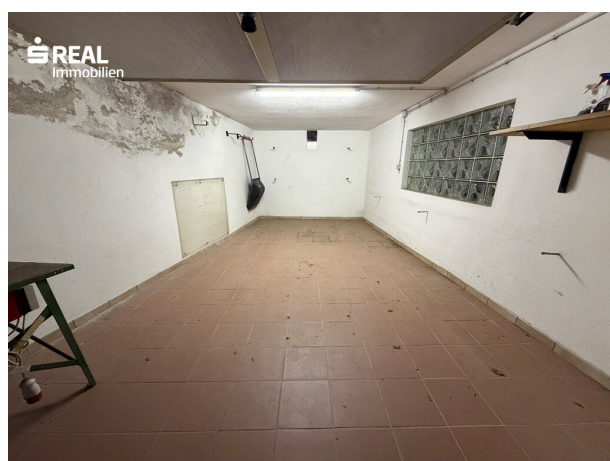




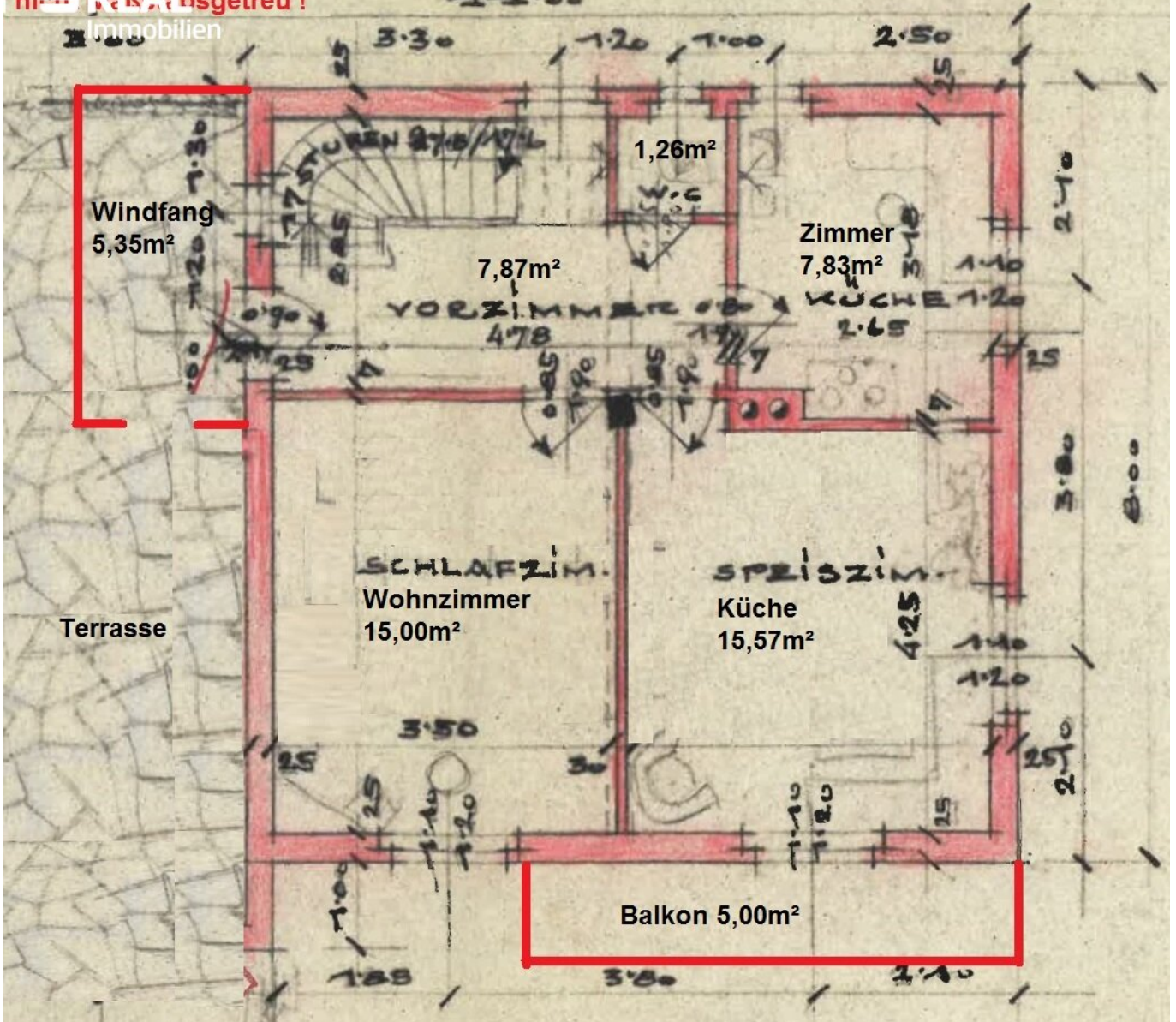








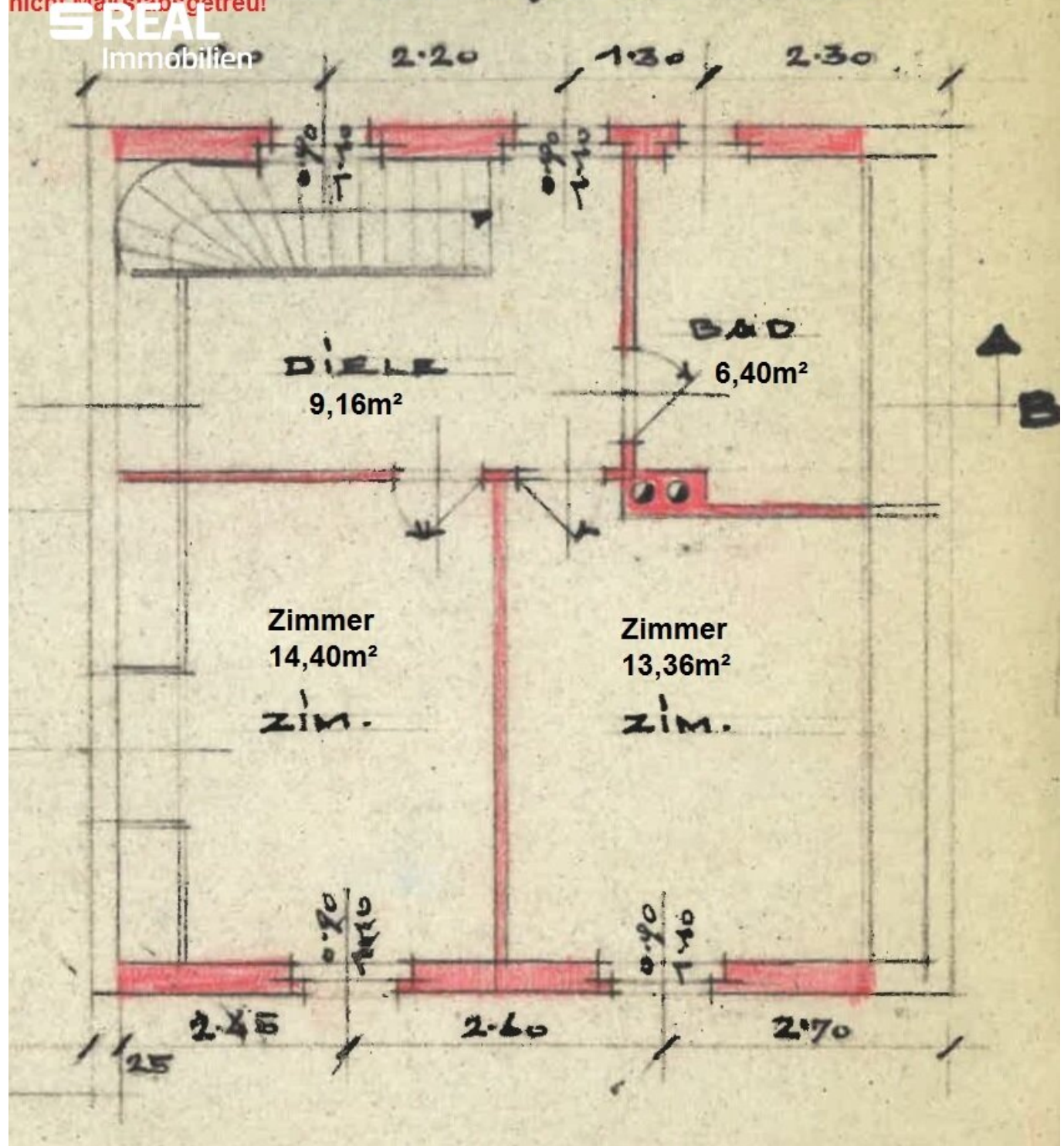
REAL
ni... bsgetreu!
Immobilien



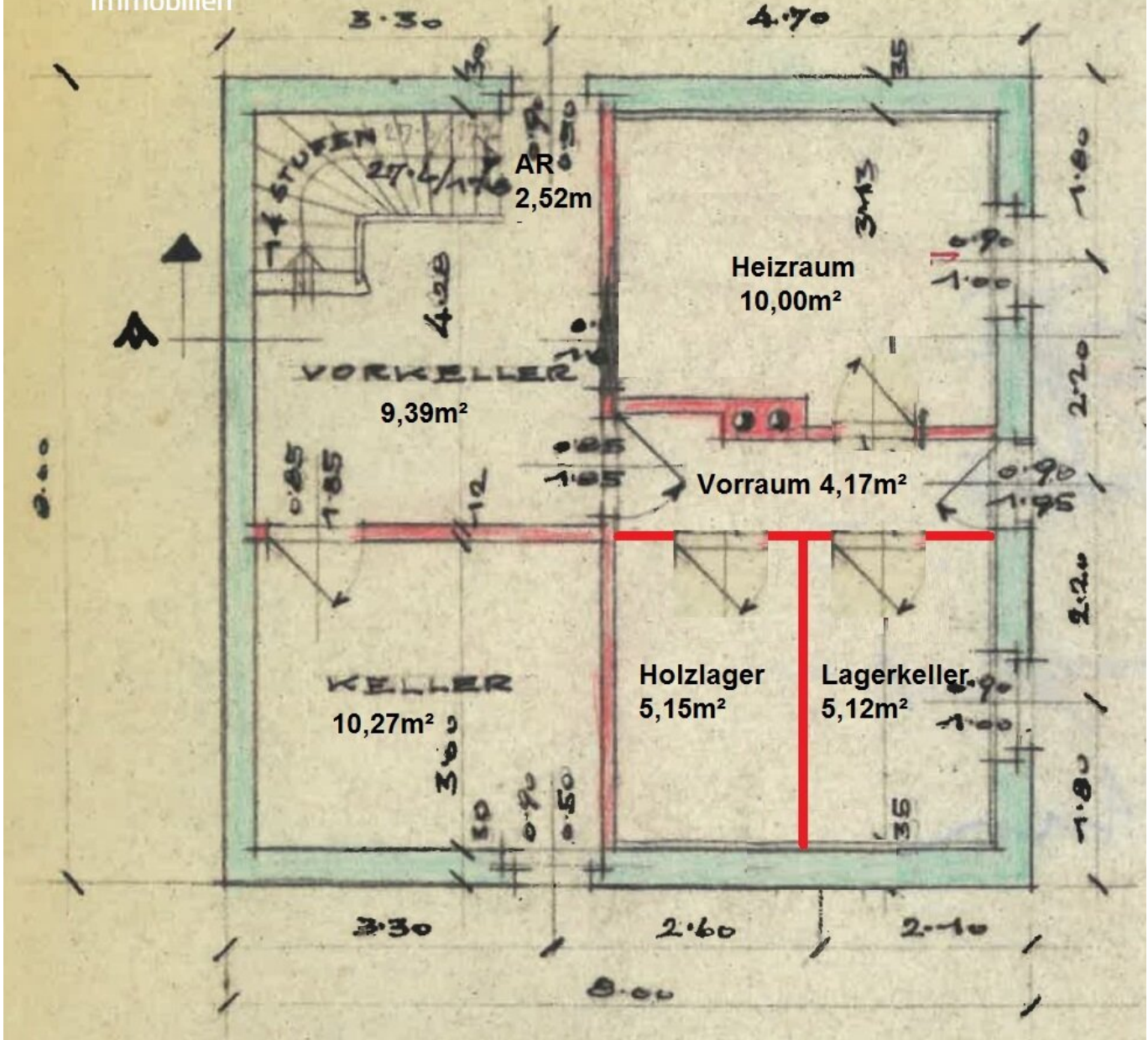
Grundrissplanskizze auf
Iststand angepasst
nicht maßstabgetreu!

REAL
Immobilien

OBERGESCHOSS

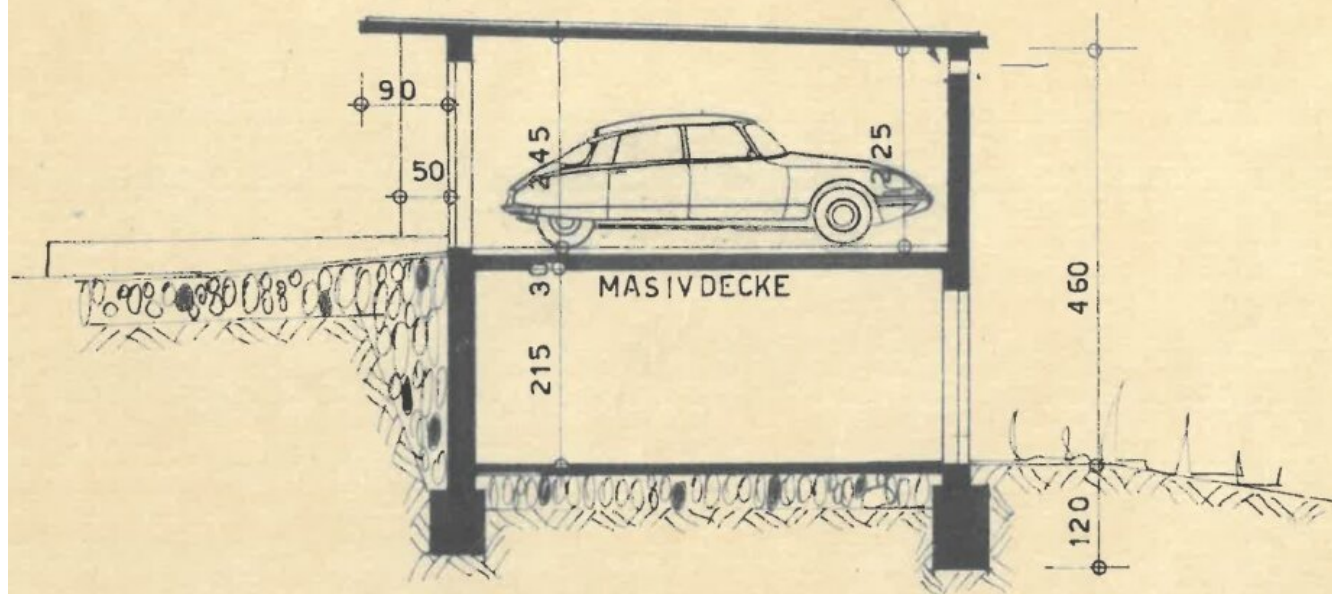


**ist und angepasst
nicht. Makler
Immobilien**

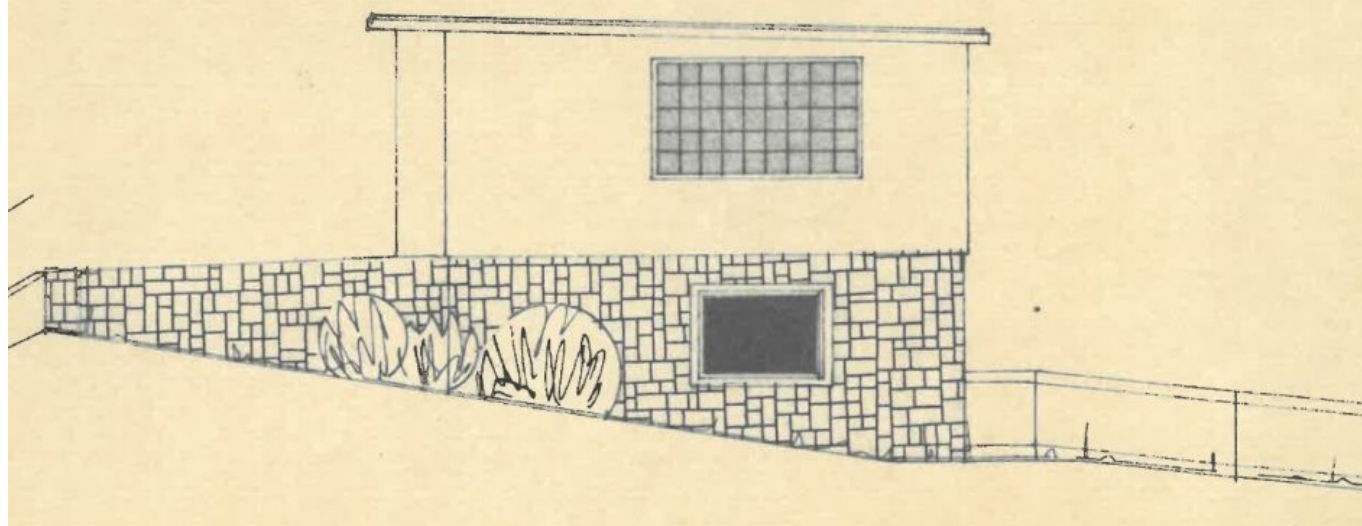


LÄNGSSCHNITT:

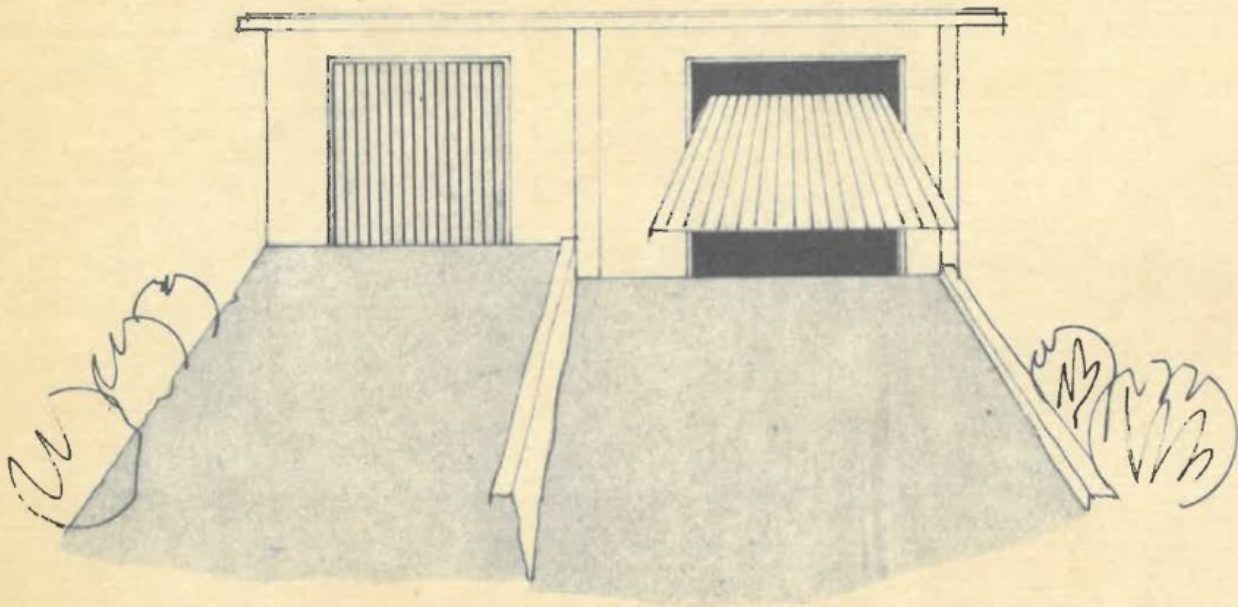
ENTLÜFTUNG 50 / 15 cm



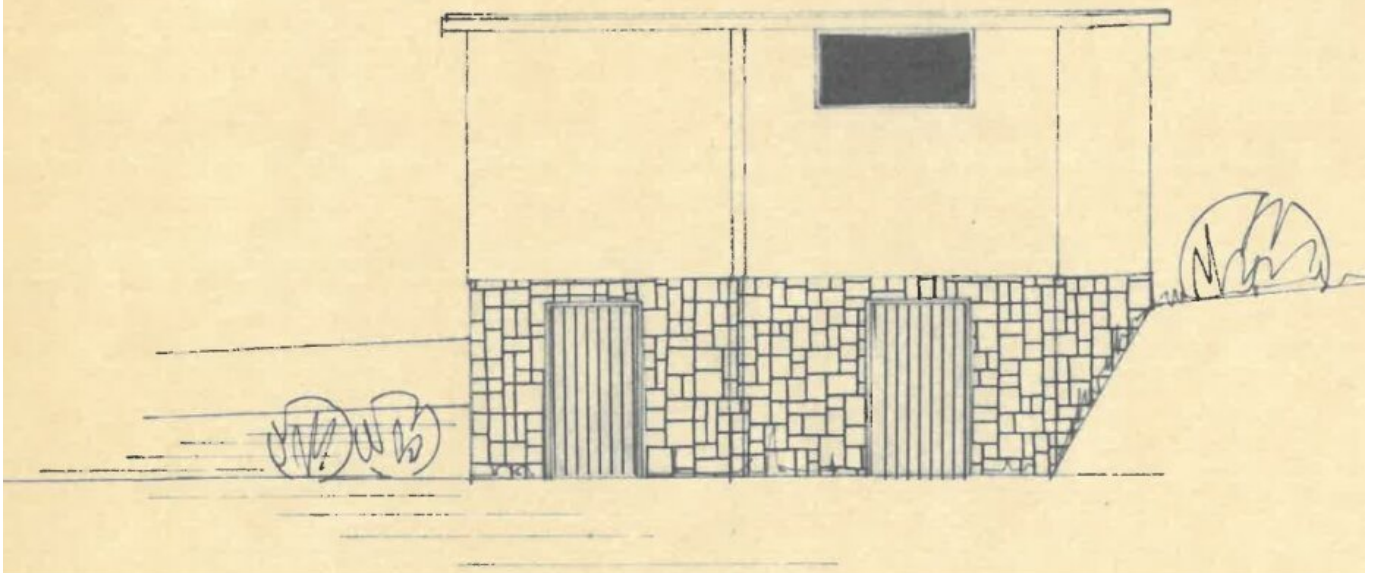
SÜD - OST - ANSICHT:

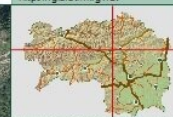


SÜD - WEST - ANSICHT:



NORD - OST - ANSICHT:





© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

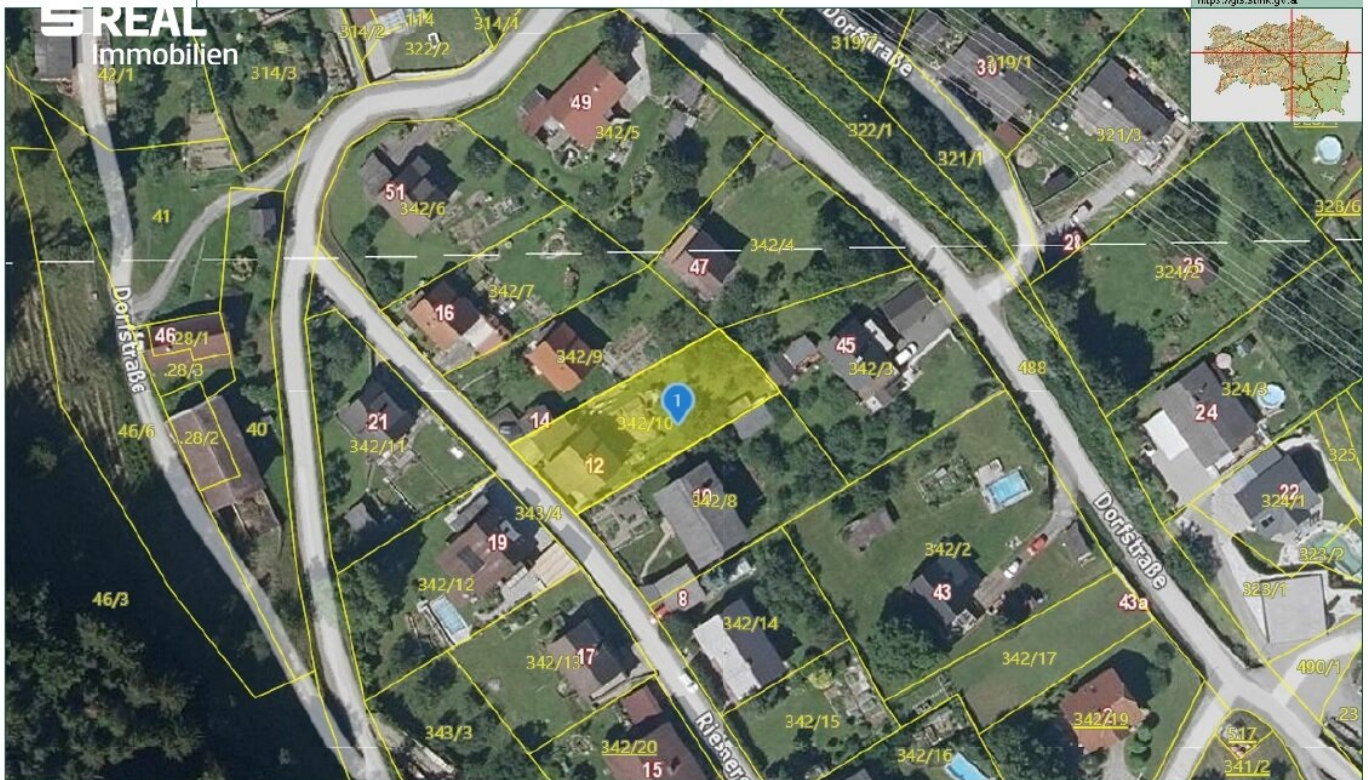
0 125 250 m
M 1:5.000





Digitaler Atlas Steiermark Orthofoto

A17 - Geoinformation
Trautsonsdorffgasse 2
A-8610 Graz
geoinformation@stmk-gv.at
<https://gis.stmk-gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2005)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am:

0 M 1:1.000 50 m



Mitglied des
immobilienring.at

Objektbeschreibung

961/36311

Baujahr 1961 · ca. 95,88 m² Wohnnutzfläche · ca. 778 m² Grundstück · 4 Räume · Balkon · ca. 46,62 m² Keller · großzügige Garage · Werkstatt · ruhige, leichte Hanglage

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr **1961** befindet sich in **ruhiger, leicht erhöhter Hanglage in Proleb** und bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. **778 m²** eine solide Basis für ein gemütliches Zuhause.

Die Wohnnutzfläche von ca. **95,88 m²** verteilt sich auf vier Räume und bietet eine angenehme Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte. Ein **Balkon** erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Platz im Freien.

Das Haus ist **unterkellert** und verfügt über eine Kellerfläche von ca. **46,62 m²**. Dadurch stehen zusätzliche Flächen für Lagerung, Haustechnik, Hobby oder andere Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die **großzügige Garage**, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. **Vor der Garage besteht zudem Platz für die mögliche Errichtung eines Carports**, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen. Unterhalb der Garage befindet sich zusätzlich eine **Werkstatt**, die sich ideal für Hobby, Handwerk oder als zusätzlicher Stauraum eignet.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten, entspricht jedoch in wesentlichen Bereichen noch dem technischen und gestalterischen Standard seines Baujahres. **Modernisierungs- bzw. teilweise Sanierungsarbeiten sind daher einzuplanen.** Gleichzeitig bietet dies zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und individuell zu gestalten.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gasheizung aus dem Jahr 1996** sowie zusätzlich über eine **Festbrennstoffheizung aus dem Jahr 1986**. Das **Dach wurde ca. 1990 erneuert**. Die **Fenster wurden bereits durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt**.

Das großzügige Grundstück bietet viel Freiraum für **Garten, Erholung und Freizeit** und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die leichte Hanglage verleiht dem Grundstück einen besonderen Charakter.

Lage

Die Immobilie befindet sich in **Proleb im Bezirk Leoben** und verbindet eine **ruhige, naturnahe Wohnlage** mit der guten Erreichbarkeit der Stadt Leoben.

Die Umgebung ist von einer ländlich geprägten Wohnstruktur und der typischen Landschaft der Obersteiermark geprägt. Gleichzeitig sind die Einrichtungen und Angebote von **Leoben in kurzer Fahrzeit erreichbar**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung, Gastronomie sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs stehen damit in gut erreichbarer Nähe zur Verfügung.

Eine interessante Immobilie für Käufer, die ein eigenes Haus mit großzügigem Grundstück, Garage, Werkstatt und zusätzlichen Nutzflächen suchen und das vorhandene Potenzial durch Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter markus.letonja@sreal.at

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

HWB: 330,4 kWh/m²a

Kaufpreis: € 195.000,-

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.500m



Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <2.500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.