

Wohnen mit Weitblick – Ein Zuhause, das Raum fürs Leben schafft



Objektnummer: 961/36338

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8740 Möbersdorf
Baujahr:	1975
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	162,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 192,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	370.000,00 €
Provisionsangabe:	

13.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katarina Trajkovic

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

T +43 5 0100 - 26419
H +43 664 8184145

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

S REAL
Immobilien



S REAL
Immobilien



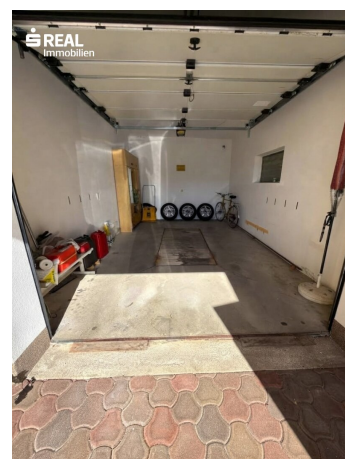
S REAL
Immobilien

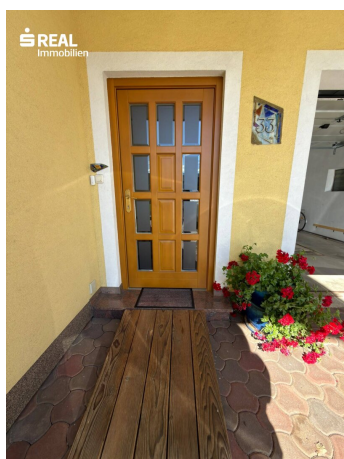


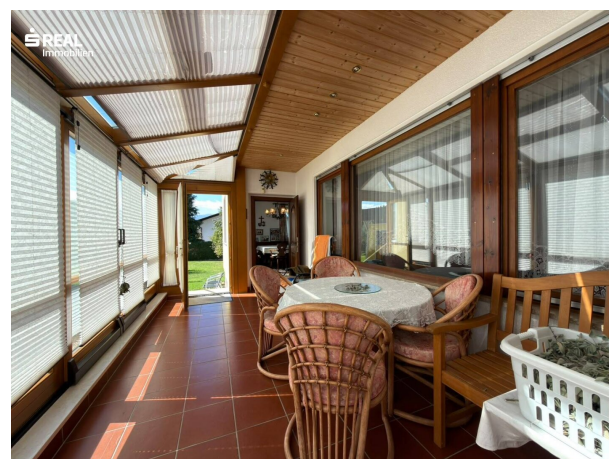
Mitglied des
immobilienring.at



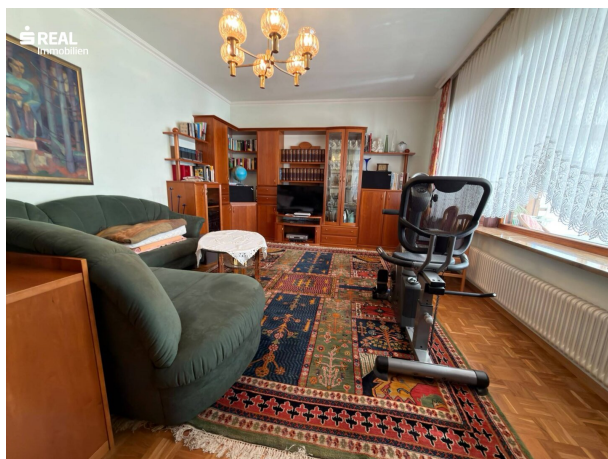


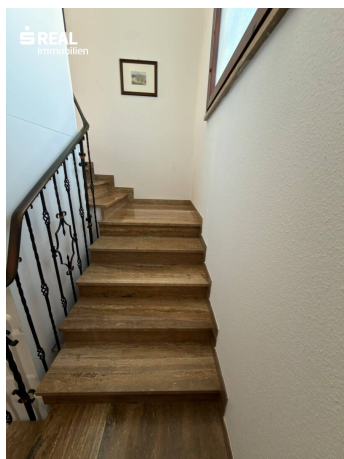




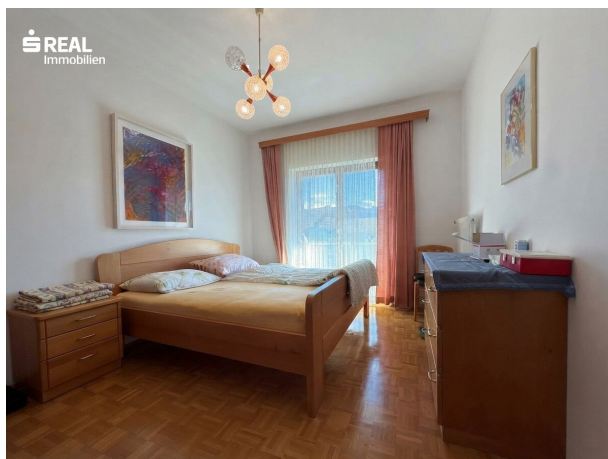


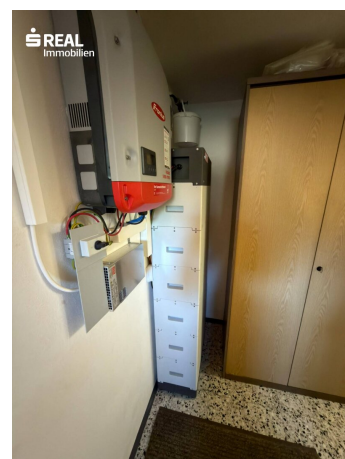














Objektbeschreibung

961/36338

Wohnen mit viel Platz, Privatsphäre und durchdachter Ausstattung

Auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.703 m²** präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von ca. **162 m²** als attraktives Zuhause für Menschen, die Wert auf Platz, Komfort und ein großzügiges Grundstück legen.

Neben dem Wohnhaus stehen ein Keller, zwei Garagen sowie ein später errichteter Wintergarten zur Verfügung. Das vollständig eingefriedete Grundstück, das automatische Einfahrtstor und der eigene Brunnen zur Gartenbewässerung runden das Gesamtangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus großzügigem Raumgefühl, umfangreicher technischer Ausstattung und laufend vorgenommenen Investitionen in die Immobilie.

Das Haus

Das Wohnhaus überzeugt durch ein angenehmes und großzügiges Raumgefühl. Mit einer **Raumhöhe von ca. 2,75 m** wirken die Wohnräume offen und einladend.

Raumaufteilung

Erdgeschoss (EG):

Windfang, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Abstellraum, separates WC und Wintergarten.

Obergeschoss (OG):

Flur, vier Zimmer, Badezimmer und separates WC.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der vorhandene **Lift**, der zusätzlichen Komfort bietet und das Haus auch im Hinblick auf unterschiedliche Lebensphasen interessant macht.

Für behagliche Wärme sorgt eine im Jahr **2016 erneuerte Ölheizung**. Ergänzend steht ein **Kachelofen** zur Verfügung, der insbesondere in der Übergangs- und Winterzeit für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt separat über eine **Luftwärmepumpe**.

Energie & Haustechnik

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits vorhandene Photovoltaik- und Speicherlösung.

Die bestehende PV-Anlage verfügt über eine Leistung von ca. **3,45 kWp** und wurde durch ein Balkonkraftwerk mit weiteren ca. **0,93 kWp** ergänzt. Damit steht insgesamt eine installierte PV-Leistung von rund **4,4 kWp** zur Verfügung.

Der Wechselrichter der PV-Anlage wurde 2019 durch ein Gerät von Fronius ersetzt.

Im Jahr **2021** erfolgte eine weitere wesentliche Investition: Ein **BYD-Batteriespeicher mit 15,36 kWh Speicherkapazität und Notstromfunktion** wurde installiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurde auch der Elektro-Verteilerschrank umfassend überarbeitet.

Damit verfügt das Haus bereits über eine interessante technische Basis für die Nutzung selbst erzeugter elektrischer Energie.

Laufend investiert und erweitert

Das Gebäude wurde über die Jahre immer wieder modernisiert und erweitert.

Im Jahr 2000 wurde die Fassade und das Dach erneuert. Ausgeführt wurde ein langlebiges PREFA-Aluminiumdach als Kaltdachkonstruktion.

Im Jahr 2008 erfolgte die Erweiterung um den Wintergarten sowie eine zweite Garage.

Die Dachflächen der Garagen wurden 2024 neu foliert.

Grundstück & Außenbereich

Mit einer Grundstücksfläche von rund 1.703 m² bietet die Liegenschaft außergewöhnlich viel Freiraum.

Das Grundstück ist vollständig eingezäunt und verfügt über ein automatisches Einfahrtstor. Zwei Garagen schaffen ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Für die Bewässerung des Gartens steht ein eigener Brunnen zur Verfügung – ein praktischer

Vorteil gerade bei einer Grundstücksgröße dieser Dimension.

Der Wintergarten erweitert den Wohnbereich und schafft einen geschützten Platz mit unmittelbarem Bezug zum Garten.

Lage – Wohnen im Murtal

Die Liegenschaft befindet sich in Möbersdorf im Raum Zeltweg und verbindet ein ländlich geprägtes Wohnumfeld mit der Infrastruktur des Aichfeldes.

Zeltweg gehört zum Bezirk Murtal und liegt zentral im Aichfeld. Die Stadt verfügt über eine umfassende Infrastruktur und ist sowohl regional als auch überregional gut angebunden. Zeltweg liegt an der Bahnverbindung durch das Murtal; zusätzlich wird die Region durch S-Bahn-, Regionalverkehrs- und Busangebote erschlossen.

Auch mit dem Auto ist die Region gut erreichbar. Die S36 Murtal Schnellstraße bildet eine der wesentlichen Verkehrsachsen des Murtals. Über das regionale Straßennetz sind unter anderem Zeltweg, Judenburg, Knittelfeld und Spielberg gut miteinander verbunden.

Für Freizeit und Erholung bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten. Das Murtal ist unter anderem für seine Rad- und Freizeitangebote bekannt; auch der Red Bull Ring in Spielberg befindet sich in der Region. Zeltweg selbst verfügt zudem über verschiedene Sporteinrichtungen und liegt am Murradweg.

Damit eignet sich die Lage besonders für Käufer, die großzügiges Wohnen und ein eigenes Grundstück schätzen, gleichzeitig aber nicht auf die Infrastruktur der umliegenden Städte verzichten möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom besonderen Charme dieser Immobilie und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

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 katarina.trajkovic@sreal.at

Kaufpreis: € 370.000,-

HWB: 192,90 kWh/m²a

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <4.000m

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.