

Obertiefenbach! 15 Minuten von Stubenberg



Objektnummer: 5420/8287

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8224 Hartl
Baujahr:	1955
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	212,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 232,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,75
Kaufpreis:	215.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

Roderick Scherer Immobilien GmbH - Graz
St. Veiter Straße 12
8045 Graz





RODERICK SCHERER
I M M O B I L I E N

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten mit Panoramablick bis zur Riegersburg.

Dieses teilweise modernisierte Haus in Obertiefenbach bietet **viel Platz auf zwei Etagen** und zusätzliche Möglichkeiten für Arbeiten, Hobby und Freizeit. Im Erdgeschoss befinden sich die **Küche mit Kamin**, das direkt angrenzende Wohnzimmer sowie ein **separates Büro**. Das bereits erneuerte Badezimmer verfügt über eine **Eckbadewanne und eine barrierefreie Dusche**. Über die offene Galerie gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier befinden sich **drei Zimmer und ein weiteres Badezimmer**. Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden, wodurch sich das Obergeschoss bei Bedarf auch als eigener Wohnbereich nutzen lässt. Von dieser Etage gibt es einen direkten Ausgang auf die obere Seite des Grundstücks. Zur Garage gehören eine **Hebebühne**, ein Abstellraum sowie eine **Bar mit Waschbecken und WC**. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei Brunnen und ein eingezäunter Hühnerstall. Die Hühner können auf Wunsch übernommen werden. Das Grundstück befindet sich in Hanglage. Besonders schön ist die **Sonnenterrasse mit freiem Blick über die Landschaft bis zur Riegersburg**.

Ihre Highlights:

- **Panoramablick bis zur Riegersburg**
- Wohnhaus bereits **teilweise saniert**
- erneuertes Badezimmer mit **Eckbadewanne & barrierefreier Dusche**
- offene Galerie mit direktem **Zugang in den Garten**
- Garten mit **Spielmöglichkeiten für Kinder**
- **Garten-Bar mit Waschbecken & WC**
- Nebengebäude mit **Hebebühne & Abstellraum**
- **eingezäunter Hühnerstall**

- zwei Brunnen zur Gartenbewässerung
- viel Potenzial, das Haus **nach den eigenen Vorstellungen fertig zu sanieren und zu gestalten**
- Küchenanschlüsse im Obergeschoss vorhanden

Modernisierungen

- **2016:** Elektro- und Wasserleitungen im Erdgeschoss erneuert
- **2016:** Einbauküche
- **2018:** Kaltdach mit **Bramac-Dacheindeckung**
- **2017:** Fenster erneuert – **3-fach verglast**

Der Energieausweis wurde vor der Dachsanierung und dem Austausch der Fenster erstellt.

Das rund 1.200 m² große Grundstück befindet sich in Hanglage und weist einen Höhenunterschied von etwa fünf Metern auf.

Stellen Sie sich vor, Sie genießen hier die **ruhige Lage mit viel Platz für Familie, Tiere und Ihre eigenen Ideen** – und den Weitblick bis zur Riegersburg direkt vor der Haustür.

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderem Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl

von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

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://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Klinik <7.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap