

**\* BESONDERES WOHNHAUS BEI HARTBERG MIT 150M<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE I 120 M<sup>2</sup> KELLER I 3.017 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK  
& BESONDERER ARCHITEKTUR \***



**Objektnummer: 1830/399**

**Eine Immobilie von Prosi Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8295 Sankt Johann in der Haide  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                            |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 150,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 4                               |
| <b>Keller:</b>                       | 120,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 181,36 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,25                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Prosi**

Prosi Immobilien e.U.  
Copacabana 50/2.OG/ Top 14  
8401 Kalsdorf bei Graz

H +43 664 43 77 087





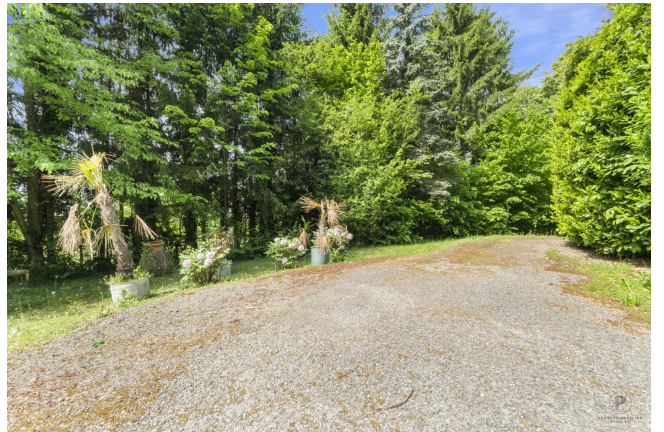


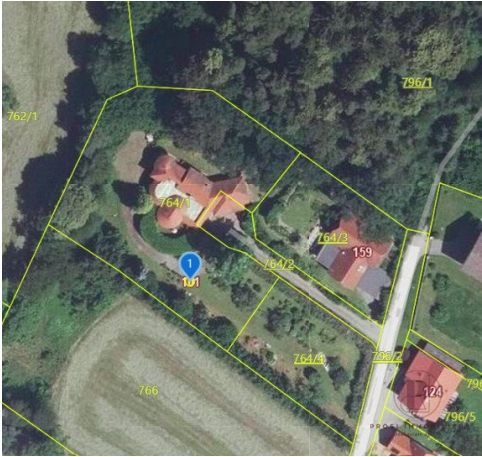


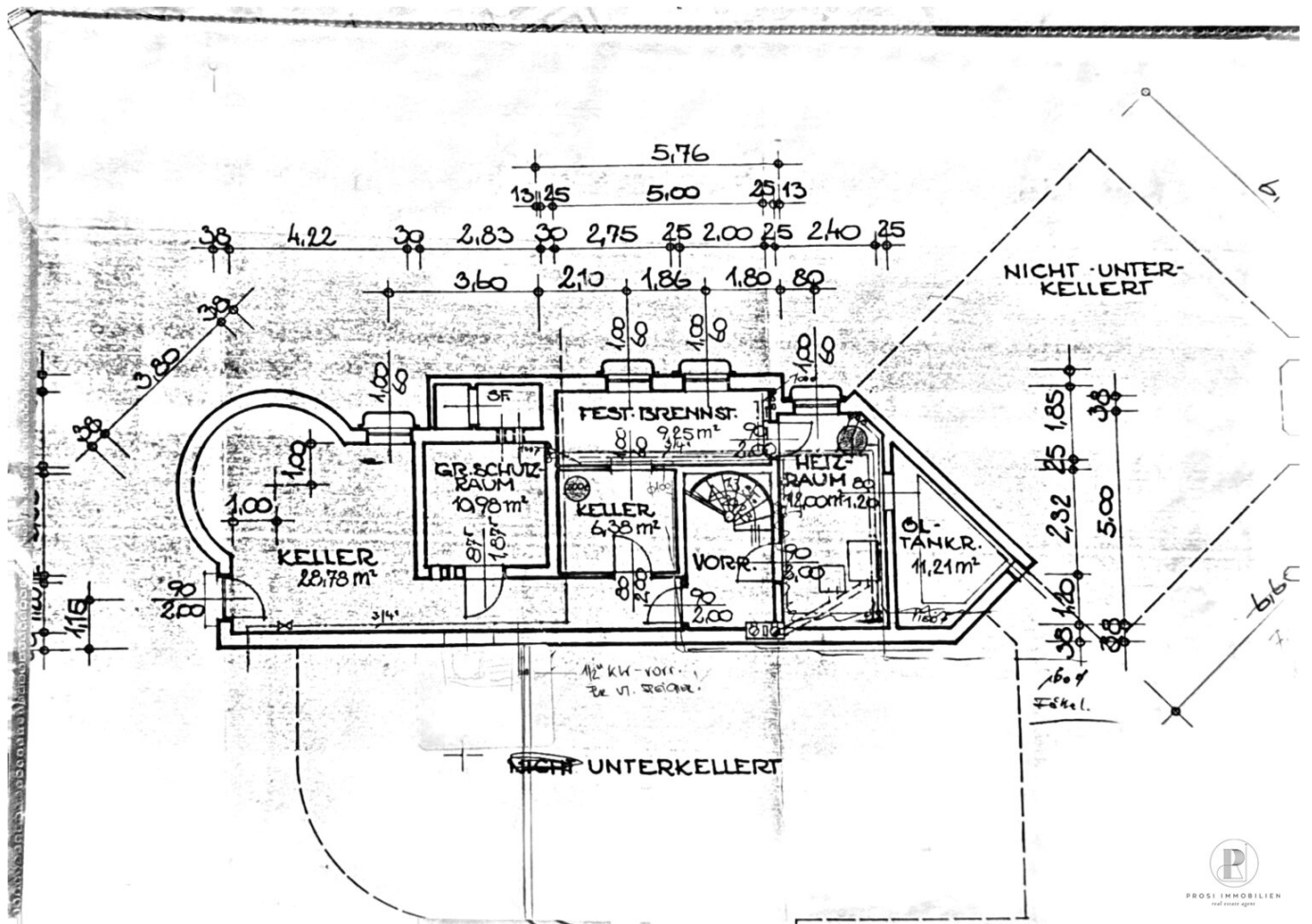


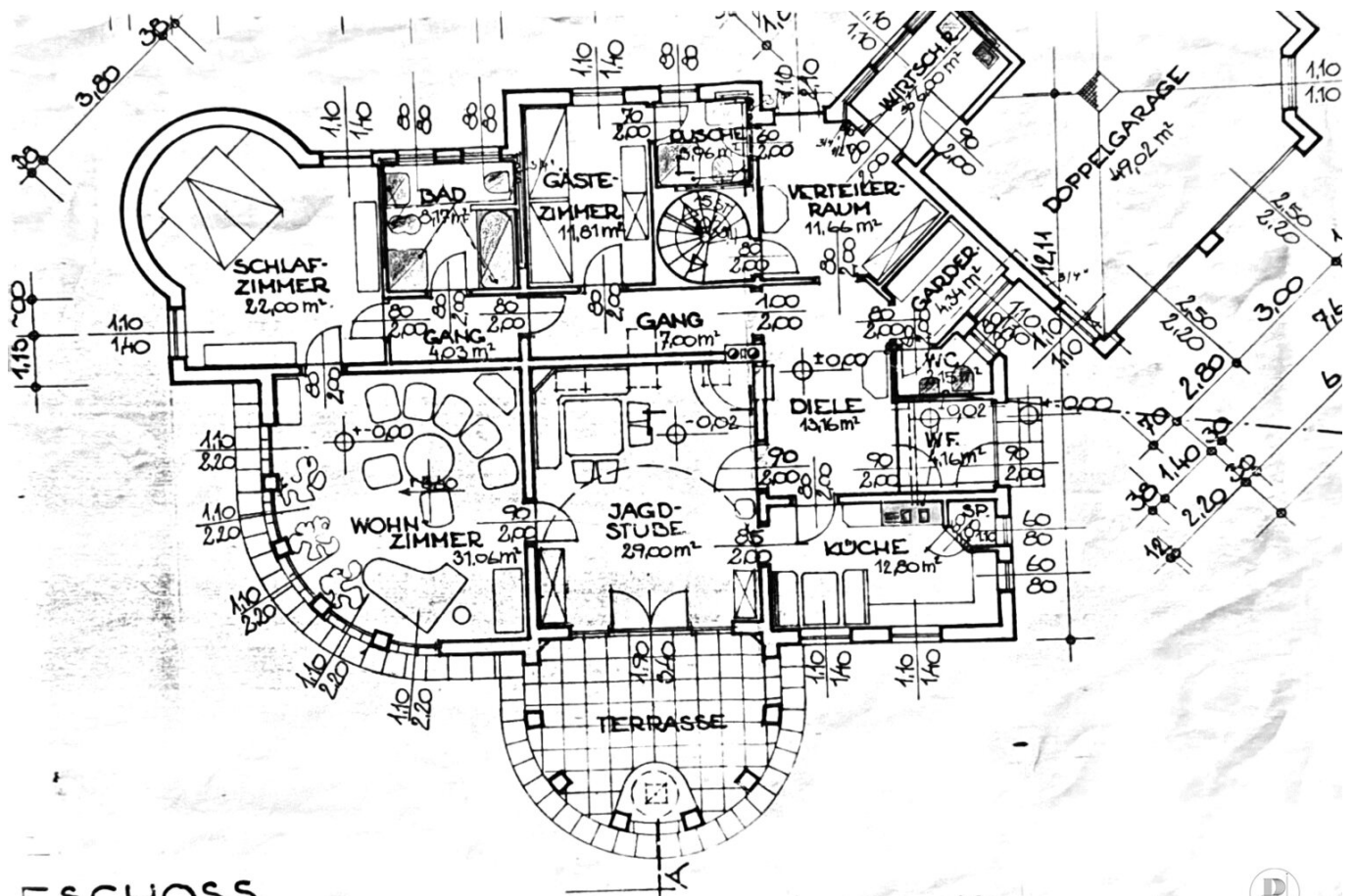












1. Stock



PROSTI IMMOBILIEN  
real estate agents

# Objektbeschreibung

## Außergewöhnliches Einfamilienhaus mit großem Grundstück

Dieses besondere Einfamilienhaus in **St. Johann in der Haide nahe Hartberg** überzeugt durch seine individuelle Architektur, großzügige Freiflächen und viel Privatsphäre.

Das Grundstück umfasst insgesamt **ca. 3.017 m<sup>2</sup>** und bietet viel Platz für Garten, Freizeit und persönliche Gestaltung. Das Wohnhaus wurde **1986 in Massivbauweise** errichtet und verfügt unter anderem über eine großzügige Terrasse, Doppelgarage und einen eigenen Hausbrunnen.

Ein angrenzendes Grundstück mit ca. **1.000 m<sup>2</sup>** kann optional zum attraktiven Preis von nur **€ 50,-/m<sup>2</sup>** dazu erworben werden – eine ideale Gelegenheit, sich mehr Freiraum und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten zu sichern.

Die außergewöhnliche Architektur mit ihren geschwungenen Formen verleiht dem Haus einen ganz besonderen Charakter.

- ca. 3.017 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche ( **GST Nr. 764/1 und 764/2**)
- Zusätzliche Grundstücksfläche mit Potenzial
- 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zusätzliche Gartenfläche vorhanden
- individueller Grundriss mit besonderer Architektur
- großzügiger Wohn- und Terrassenbereich
- gepflegte Substanz

- ruhige Wohnlage
- Doppelgarage und zusätzliche Nebenflächen
- gute Erreichbarkeit nahe Hartberg
- Widmung: Bauland – Allgemeines Wohngebiet
- Wasserversorgung durch eigenen Brunnen

## **Raumaufteilung**

### **Erdgeschoss:**

- Eingangsbereich
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Gästezimmer mit Dusche und WC
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken Badewanne und Dusche
- Terrasse mit Wintergarten

- Wirtschaftsraum
- Garage

#### **Obergeschoss:**

- Separater Raum mit vorbereiteten Anschlüssen zur Einrichtung eines Badezimmers
- Dachterrasse – sanierungsbedürftig

#### **Kellergeschoss:**

- 4 Kellerräume
- Separater Zugang / eigener Eingang
- Dusche mit WC
- Heizraum
- Lager-/Nebenräume
- Tankraum

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins zur Verfügung.

**Kerstin Prosi**

? [+43 664 43 77 087](tel:+436644377087)

?? [office@prosi-immobilien.at](mailto:office@prosi-immobilien.at)

? [www.prosi-immobilien.at](http://www.prosi-immobilien.at)

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und basieren auf den vorliegenden Unterlagen und Angaben des Eigentümers. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächen- und Maßangaben können gerundet oder aus Plänen übernommen worden sein.

Ein Teil der Bilder wurde KI-gestützt bearbeitet bzw. optimiert und kann daher vom tatsächlichen Zustand abweichen. Maßgeblich ist der Zustand vor Ort bzw. die vertragliche Vereinbarung.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Krankenhaus <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap