MODERNISIERT! WINTERGARTEN! POOL! Charmantes Einfamilienhaus in Wiesmath mit Photovoltaikanlage und gemütlichem Garten – ideal zum Wohlfühlen!



Objektnummer: 1757/713

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2811 Wiesmath
Baujahr:	1969
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,83 m²
Nutzfläche:	185,28 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	443,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,94
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1


Immobilien Sablatnig




Immobilien Sablatnig


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


SIEMENS
Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


HOME
Immobilien.Sablatnig.


AEG
Immobilien.Sablatnig.


Immobilien.Sablatnig.


Immobilien Sablatnig


Immobilien Sablatnig

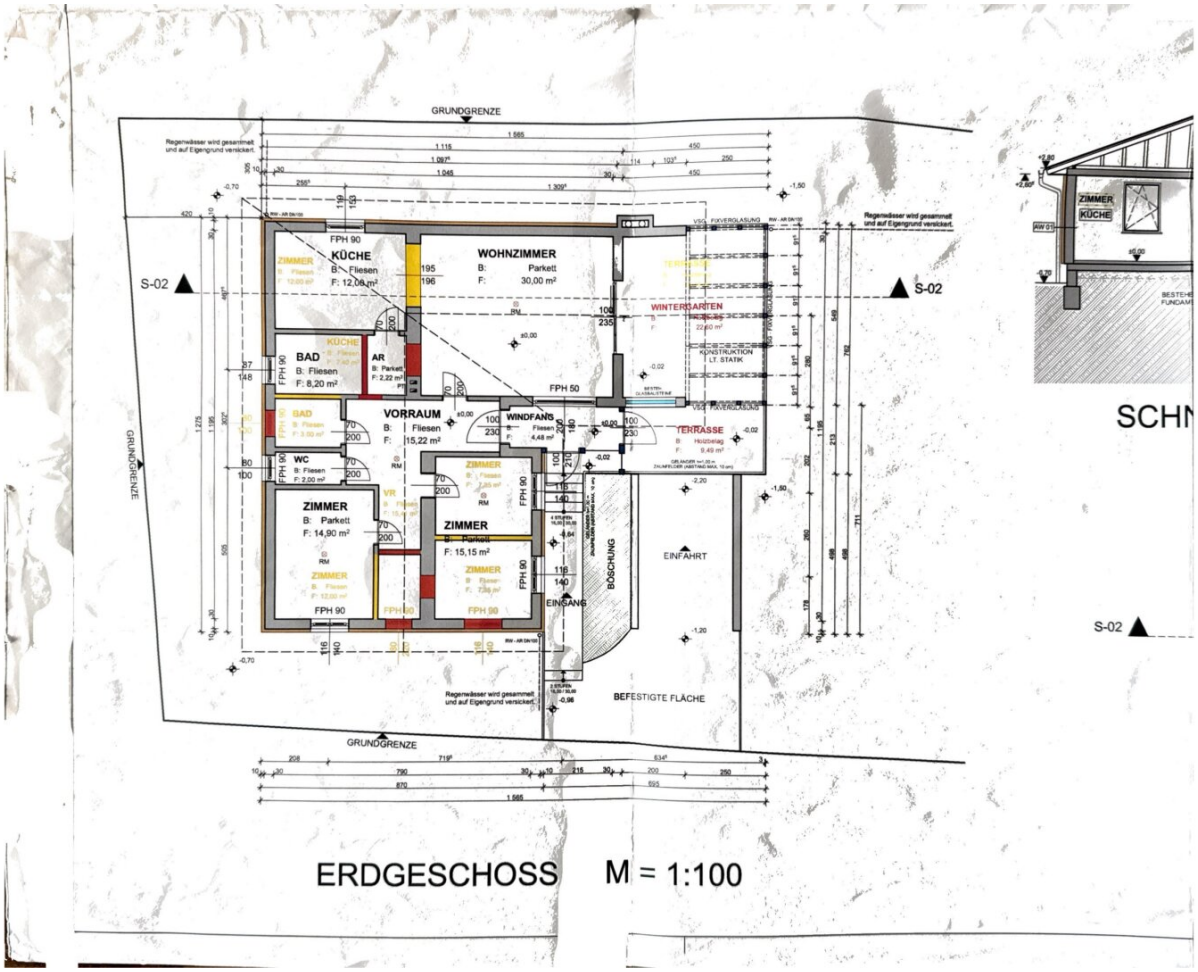

Immobilien Sablatnig


Immobilien Sabiatnig






Immobilien Sablatnig.



ERDGESCHOSS M = 1:100

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wiesmath! Dieses modernisierte Einfamilienhaus inmitten der idyllischen Buckligen Welt überzeugt mit rund **126,83 m² Wohnfläche**, einem ca. **566 m² großen Grundstück** und zahlreichen Ausstattungsmerkmalen, die komfortables Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl verbinden.

Eckdaten im Überblick

Grundstücksfläche: ca. 566 m²

Wohnfläche: ca. 126,83 m²

Nutzfläche: ca. 185,28 m²

Zimmer: 3

Baujahr: 1969

Zustand: modernisiert, kleinere Fertigstellungsarbeiten ausständig

Küche: Einbauküche vorhanden

Heizung: Pellets-Zentralheizung

Fußbodenheizung: Badezimmer und teilweise Vorraum

Warmwasser: Zentralheizung oder Innenraumluftwärmepumpe

Energieversorgung: Photovoltaikanlage vorhanden

Wintergarten: mit Klimaanlage

Kaminanschlüsse: Wohnzimmer und Wintergarten

Außenbereich: Garten, Pool, Terrasse, Gartenhaus mit Laube

Fassade: gedämmt, teilweise hinterlüftete Lärchenholzfassade

Sonnenschutz: Außenrollos

Verfügbarkeit: ab sofort

Das Haus bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die sich ein Zuhause in ruhiger Umgebung wünschen. Die drei Zimmer lassen sich individuell nutzen und bieten ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Freizeit.

Ein besonderes Highlight ist der **Wintergarten mit Klimaanlage**, der den Wohnbereich erweitert und ganzjährig zusätzlichen Komfort bietet. Kaminanschlüsse im Wohnzimmer und Wintergarten ermöglichen bei Bedarf die Installation eines Kamin- oder Ofensystems.

Modernisierungen und technische Ausstattung

In den vergangenen Jahren (2021-2022) wurde in die Immobilie investiert und verschiedene Bereiche wurden modernisiert. Besonders hervorzuheben sind:

- **Fassadendämmung** sowie teilweise hinterlüftete Lärchenholzfassade
- **Pellets-Zentralheizung** für die Wärmeversorgung
- **Fußbodenheizung** im Badezimmer und teilweise im Vorraum
- **Photovoltaikanlage** zur Nutzung selbst erzeugten Stroms
- **Alternative Warmwasserbereitung** über eine Innenraumluftwärmepumpe
- **Klimaanlage im Wintergarten**
- **Außenrollos** als Sonnen- und Sichtschutz

Ein Teil der Lärchenholzfassade ist noch fertigzustellen. Vorgesehenes Material ist teilweise vorhanden und wird laut Angaben mit der Immobilie übergeben. Kleinere Fertigstellungsarbeiten sind ebenfalls noch ausständig.

Garten, Pool und Erholung

Der ca. 566 m² große Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Eine rund **9,5 m² große Terrasse**, ein Pool sowie ein Gartenhaus mit Laube schaffen ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien und gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Möbelablöse

Für die vorhandene **Einbauküche, den Kamin und die Gartenhütte** ist eine Möbelablöse in Höhe von **€ 15.000,–** vorgesehen. Damit können wesentliche Ausstattungsmerkmale und praktische Ergänzungen der Immobilie übernommen werden.

Ruhige Lage in der Buckligen Welt

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen, ruhigen Siedlung in Wiesmath. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungseinrichtungen und eine Busanbindung sind vorhanden.

Dieses Einfamilienhaus verbindet **bereits durchgeführte Modernisierungen, moderne Heiztechnik und einen attraktiven Außenbereich** mit viel Raum für persönliche Wohnideen. Wer ein Zuhause im Grünen mit Wintergarten, Pool und vielseitiger Ausstattung sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Axel Pagacz

? +43 678 129 3010

?? pagacz@immobilien-sablatnig.at

VERKAUF & BERATUNG:

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Axel Pagacz

Immobilienberater

Tel: +4**3 678 129 3010**

E-Mail: pagacz@immobilien-sablatnig.at

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf den uns vom Abgeber bzw. Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorinformation. Maßgeblich sind ausschließlich die im jeweiligen Kauf- bzw. Mietvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <7.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap