# Naturidylle mit kleinem Haus absoluter Ruhelage



**Objektnummer: 5420/8496**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8411 Dobl-Zwaring |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 67,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 275.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gudrun Pillwein**

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

T +43 664 4375867

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











RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
*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

**Ein außergewöhnlich großes Grundstück, viel Grün, absolute Ruhe und ein kleines Landhaus, das darauf wartet, wieder zum Leben erweckt zu werden.**

Mit Biotop, Garage/Werkstatt, zusätzlicher Holzhütte und zahlreichen Möglichkeiten ist diese Liegenschaft ein besonderer Rückzugsort nahe Preding.

Auf rund **5.500 m² Grundstücksfläche** eröffnet sich hier ein kleines Naturparadies mit viel Grün, altem Baumbestand und ausreichend Raum, um eigene Vorstellungen Wirklichkeit werden zu lassen.

Inmitten dieser ruhigen Umgebung befindet sich ein ca. **70 m² großes Landhaus**, das bisher vorwiegend als Wochenenddomizil genutzt wurde. Das Gebäude befindet sich in einem**. sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet damit die Möglichkeit, es Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Stellen Sie sich vor, Sie verbringen warme Sommertage im eigenen Garten, genießen die Ruhe am kleinen Biotop oder lassen den Tag mitten im Grünen ausklingen. Hier findet man vor allem eines: **Platz, Natur und Abstand vom Alltag.**

Zusätzliche Gebäude erweitern die Nutzungsmöglichkeiten: Eine **Garage bzw. Werkstatt** bietet ausreichend Raum für Fahrzeuge, Geräte oder kreative Projekte. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück eine **separate Holzhütte mit zwei getrennten Schlafräumen**.

- ca. **5.500 m² Grundstück**
- ca. **70 m² Wohnfläche**
- Garage/Werkstatt
- separate Holzhütte mit zwei Schlafräumen
- kleines Biotop
- drei Brunnen, Pumpen derzeit defekt

- Brunnen wurden als Trinkwasser benutzt
- Strom aufgeschlossen
- Kanal bis vor das Grundstück geführt
- Elektroheizung
- derzeit weder bewohnt noch bewirtschaftet

Die Liegenschaft ist laut Angaben des Eigentümers als **landwirtschaftliche Fläche mit Punktwidmung für Wohnhaus und separate Holzhütte** gewidmet. Die damit verbundenen Voraussetzungen sind im Zuge eines Kaufes entsprechend zu berücksichtigen.

Wasser derzeit nicht aufgeschlossen, laut Eigentümer besteht ein verbüchertes Servitut

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie vor Ort, welches Potenzial in diesem außergewöhnlichen Grundstück steckt, unter **0664 4375867**. Ich freue mich auf Ihren Anruf, **Gudrun Pillwein**, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <3.000m
Apotheke <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <3.000m
Kindergarten <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.000m

**Sonstige**
Geldautomat <3.500m
Bank <3.500m
Post <3.000m
Polizei <8.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap