Ein Zuhause am Waldrand. Großzügig. Modernisiert. Naturnah.



Außenansicht mit Sit

Objektnummer: 2202/1240

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8164 Stenzengreith
Baujahr:	1985
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	82,45 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	563.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

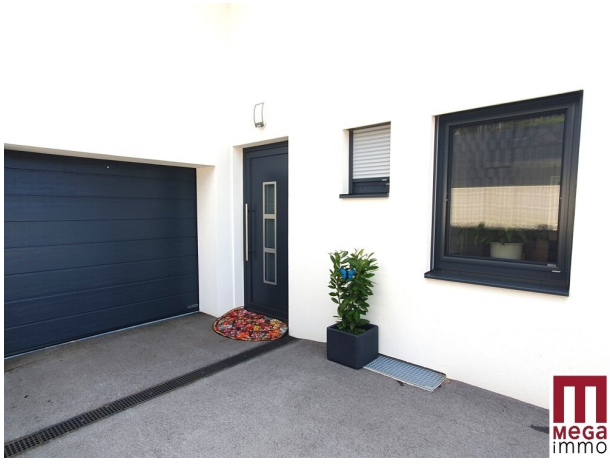
Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf





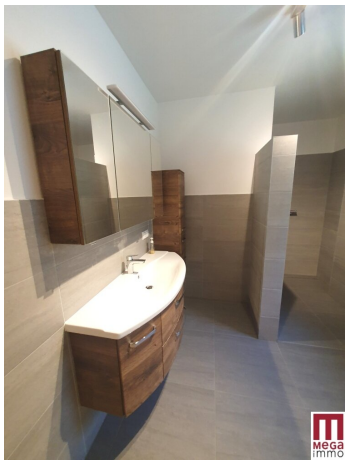














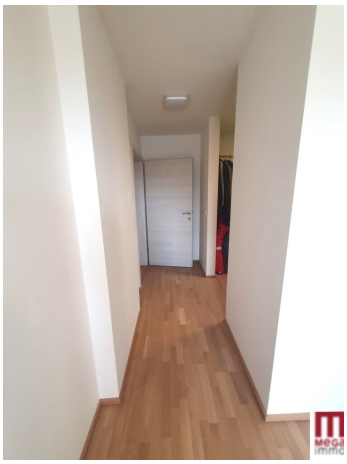










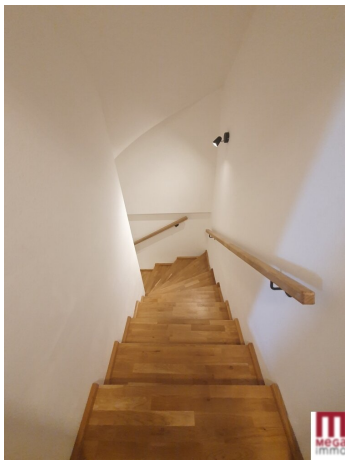
















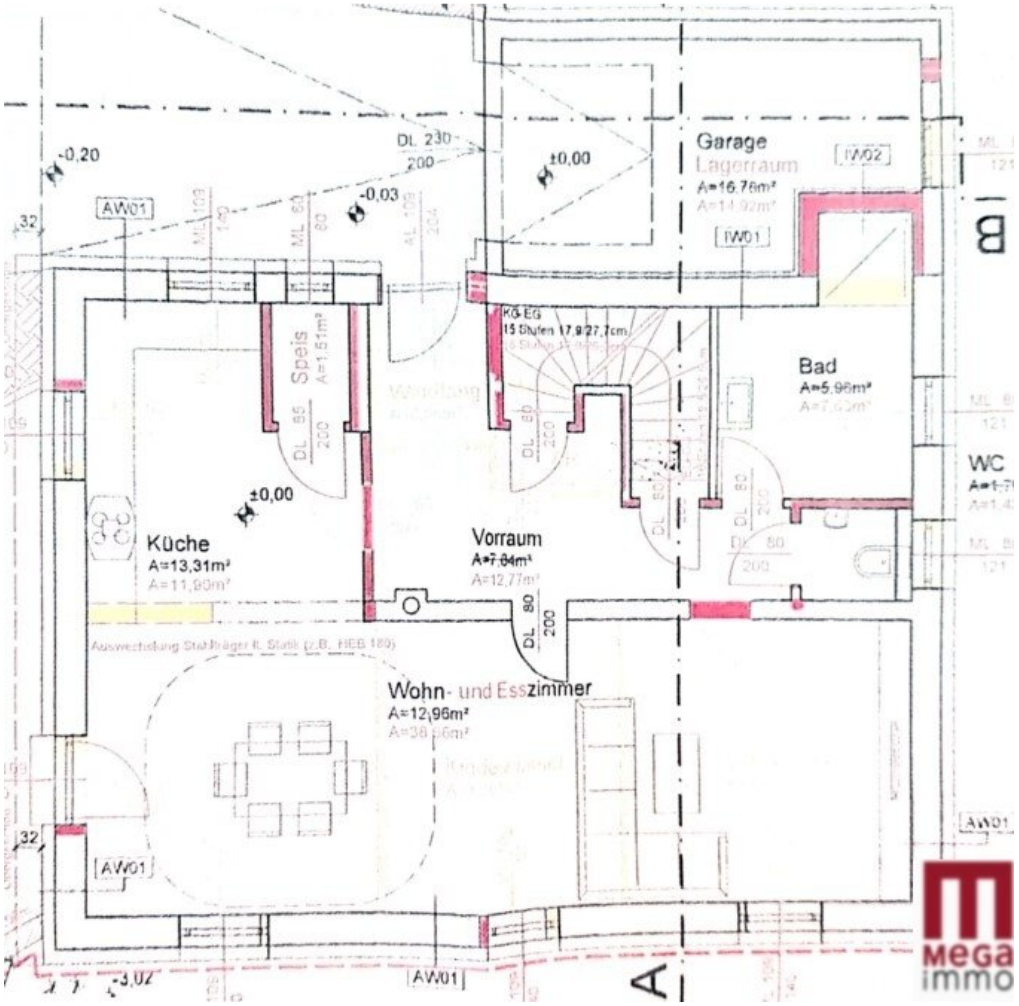


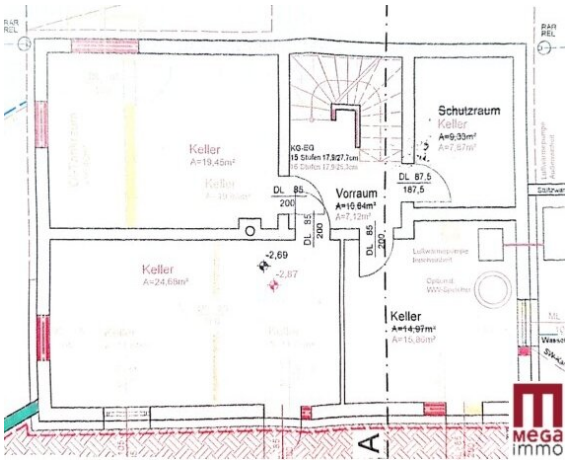


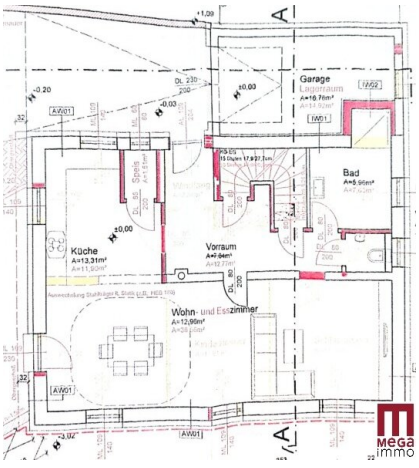


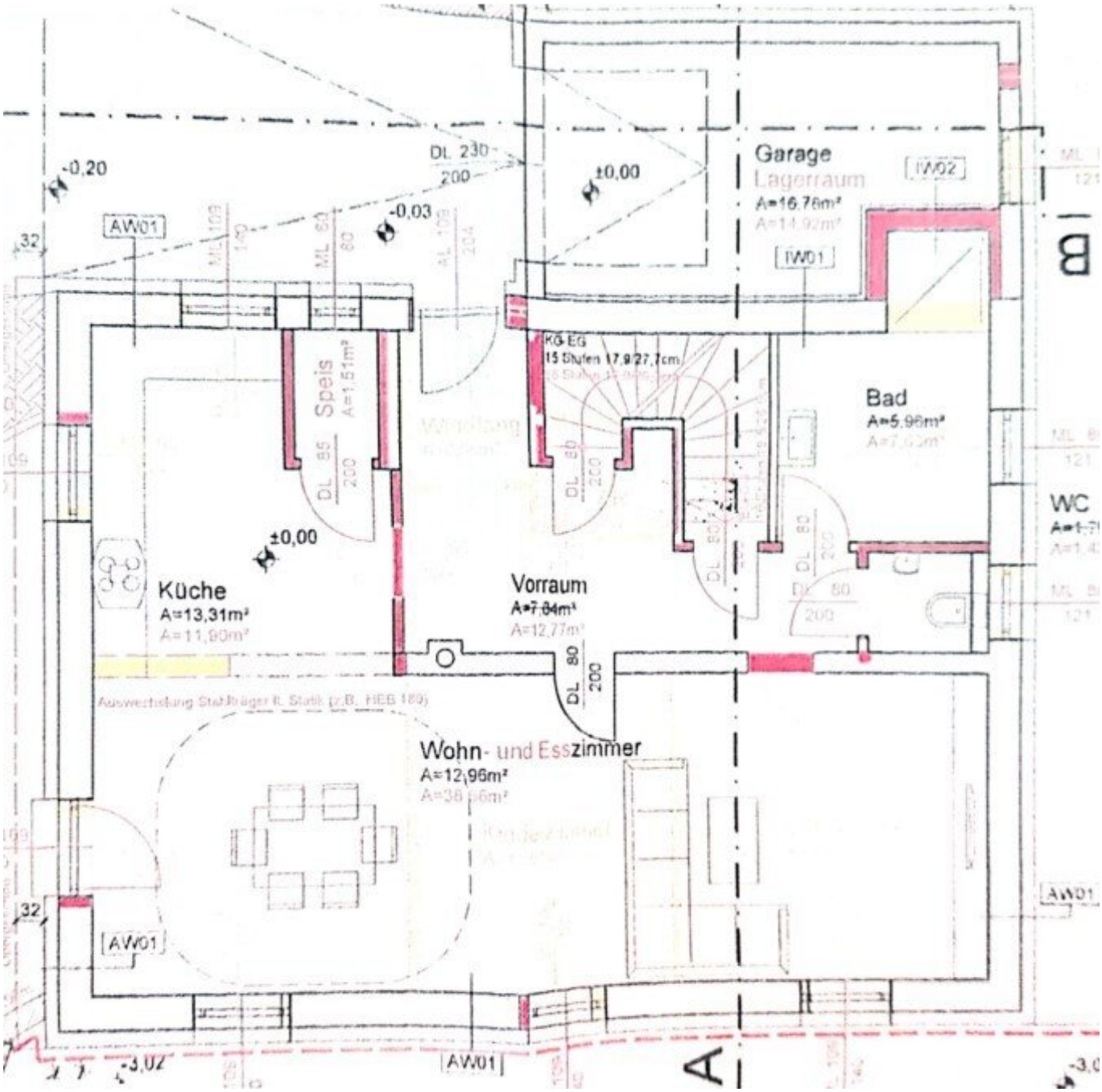


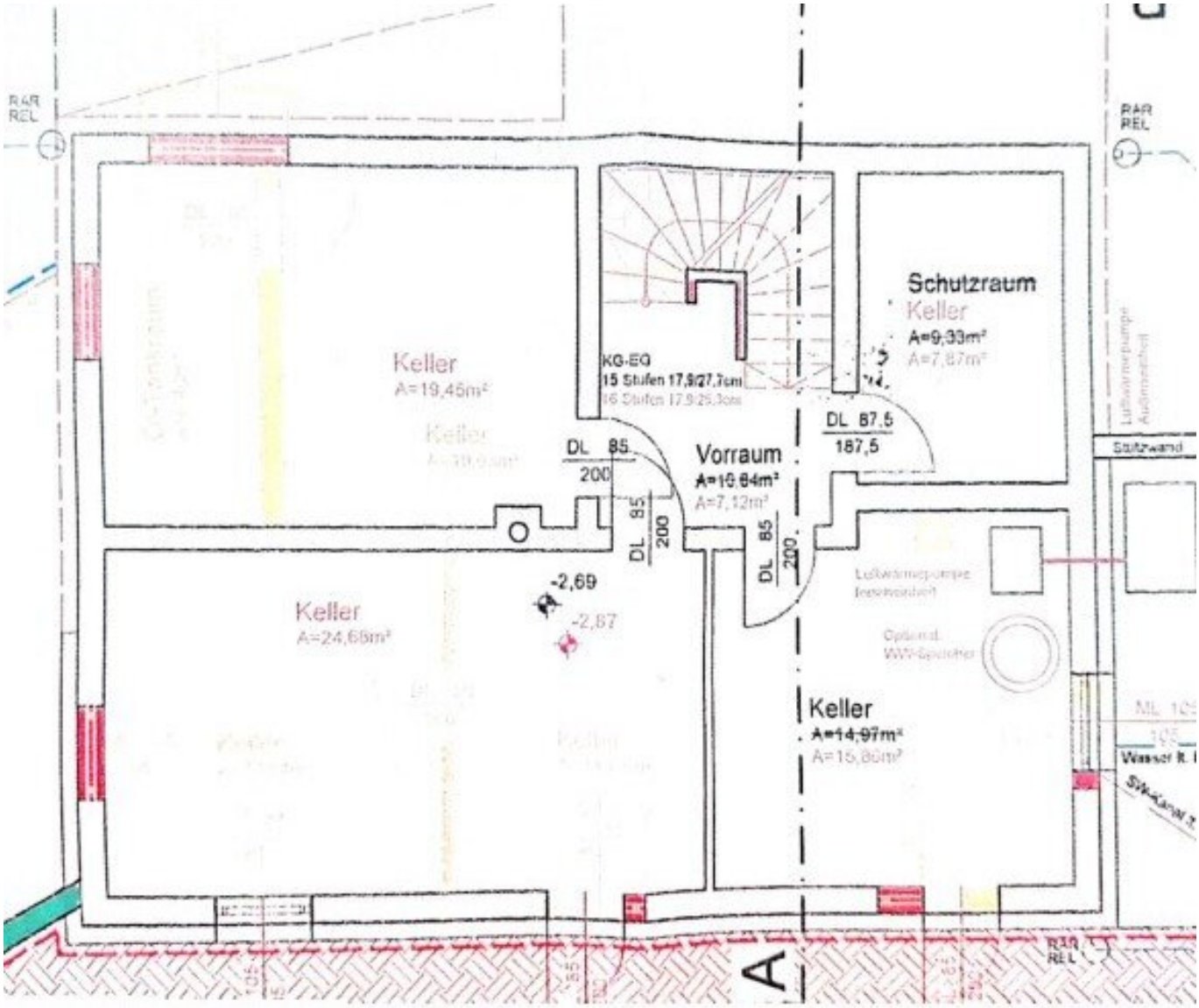


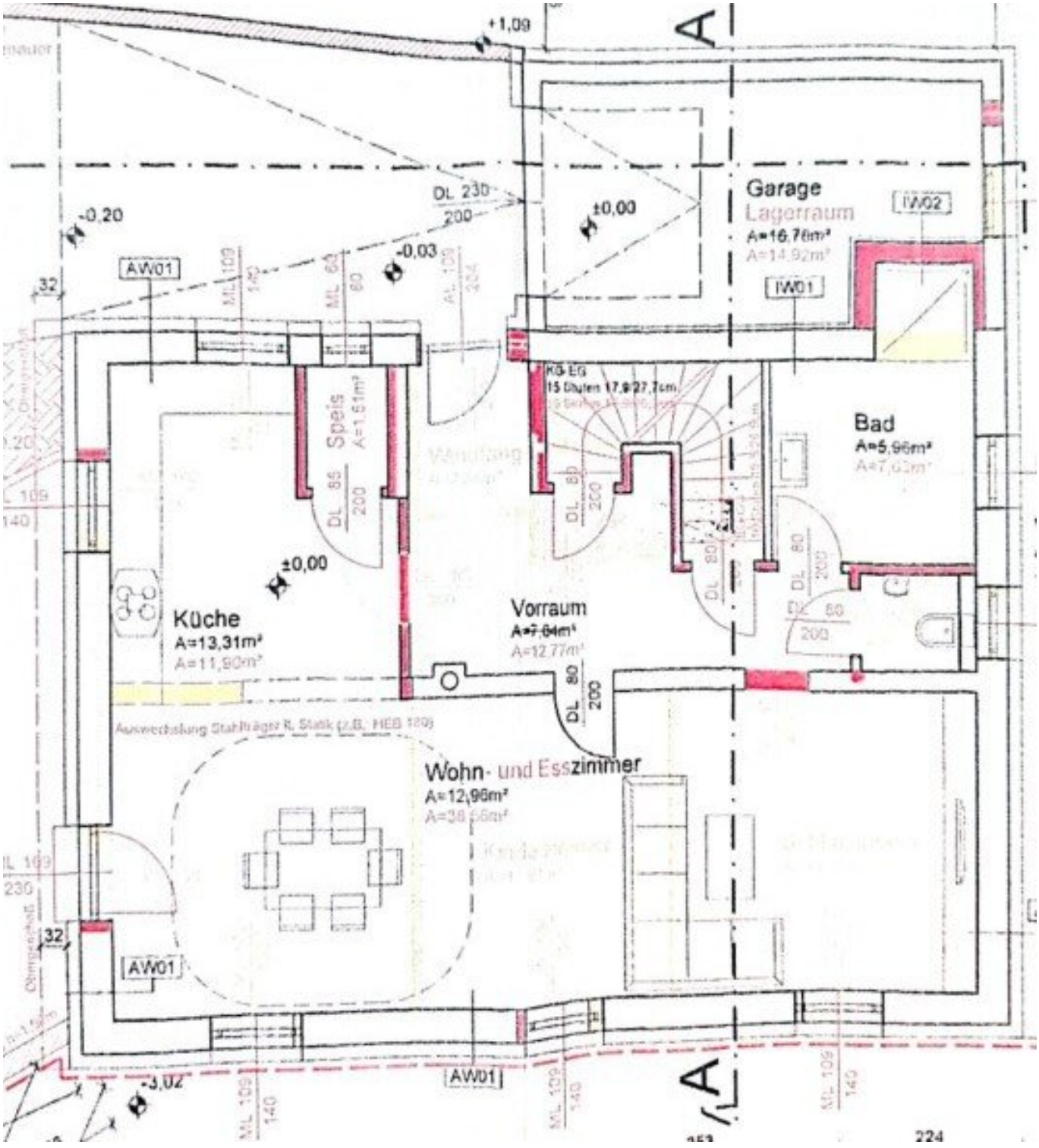

Garage
Lagerraum
A=16,76m²
A=14,92m²
IW02
IW01
Bad
A=5,96m²
WC
Speis
A=1,51m²
Küche
A=13,31m²
A=11,99m²
Vorraum
A=7,64m²
A=12,77m²
Wohn- und Esszimmer
A=12,96m²
A=38,66m²
±0,00
-0,20
-0,03
-3,02
AW01
DL 230
200
DL 80
200
DL 85
200
DL 50
200
32


Keller
A=19,46m²
Keller
A=24,68m²
Schutzraum
Keller
A=9,33m²
A=7,37m²
Vorraum
A=10,64m²
A=7,12m²
Keller
A=14,97m²
A=15,80m²
DL 85
200
DL 87,5
187,5
-2,69
-2,87


Garage
Lagerraum
IW02
IW01
Bad
Küche
Vorraum
Wohn- und Esszimmer
AW01


-0,20
AW01
-0,03
±0,00
Garage
Lagerraum
A=16,76m²
A=14,92m²
IW02
IW01
KG-EG
15 Stufen 17,9/27,7cm
Speis
A=1,51m²
Bad
A=5,98m²
WC
Küche
A=13,31m²
A=11,90m²
Vorraum
A=7,84m²
A=12,77m²
Auswechslung Stahlträger lt. Statik (z.B. HEB 180)
Wohn- und Esszimmer
A=12,96m²
A=38,96m²
DL 230
200
DL 85
DL 80
ML 100
ML 80
AL 100
32
-3,02
A
B


Keller
A=19,45m²
KG-EG
15 Stufen 17,9/27,7cm
DL 85
200
Vorraum
A=10,64m²
A=7,12m²
DL 85
200
DL 87,5
187,5
Schutzraum
Keller
A=9,33m²
A=7,87m²
DL 85
200
-2,69
-2,67
Keller
A=24,68m²
Keller
A=14,97m²
A=15,80m²
Stützwand
Wasser R.
A


+1,09
Garage
Lagerraum
A=16,78m²
A=14,92m²
IW02
IW01
DL 230
200
±0,00
-0,20
-0,03
AW01
32
ML 109
140
ML 60
80
ML 109
224
KG EG
15 Stufen 17,9/27,7cm
Bad
A=5,96m²
A=7,03m²
Speis
A=1,61m²
DL 85
200
DL 80
200
±0,00
Küche
A=13,31m²
A=11,90m²
Vorraum
A=7,64m²
A=12,77m²
Wohn- und Esszimmer
A=12,96m²
A=38,66m²
Auswechslung Stahlträger R. Statik (z.B. HEB 180)
32
AW01
AW01
-3,02
ML 109
140
ML 109
140
ML 109
140
224

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen

Erdgeschoss | ca. 76 m²

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Raumgefühl und einer angenehmen Verbindung von Wohnen und Alltag.

Der Mittelpunkt dieser Ebene ist das **großzügige Wohn- und Esszimmer**, das viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Die Küche ist mit einem **Dampfgarer** ausgestattet und verfügt über eine praktische Speis.

Das Erdgeschoss wird ergänzt durch:

- Vorraum
- Küche mit Dampfgarer
- Speis
- großzügiges Wohn- und Esszimmer
- Badezimmer mit begehbarer Dusche
- separates WC

Obergeschoss | ca. 90 m²

Im Obergeschoss stehen **drei geräumige Zimmer** zur Verfügung. Eines davon verfügt über einen eigenen Schrankraum und bietet damit zusätzlichen Komfort.

Das großzügige Badezimmer wird zu einem besonderen Rückzugsort: **Badewanne und begehbarer Dusche**, was für entspannte Stunden im eigenen Zuhause sorgt.

Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Modernisiert mit Blick auf Komfort und Energieeffizienz

Im Zuge der umfassenden Sanierung im Jahr 2022 wurde das Haus auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf Qualität, Komfort und eine moderne technische Ausstattung gelegt.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- dreifach verglaste Fenster
- Insektenschutz
- elektrische Außenrollos
- Luftwärmepumpe als modernes Heizsystem
- bestehende Solaranlage
- Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage
- Betonziegeldach

Großzügige Nebenflächen und viel Stauraum

Auch außerhalb der Wohnbereiche bietet die Immobilie viel Platz.

Der großzügige Keller ist **sowohl vom Hausinneren als auch von außen zugänglich** und verfügt über insgesamt fünf Räume.

Diese umfassen:

- Waschküche
- Haustechnikraum
- Lagerräume
- Einzelgarage

Ein weiteres Highlight ist das großzügige **Carport mit ca. 73,50 m² Nutzfläche**. Dieses bietet komfortabel Platz für **zwei PKW sowie ein Wohnmobil**.

Garten und Außenbereich

Das Grundstück präsentiert sich äußerst gepflegt und bietet gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Die **sonnige Holzterrasse** lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Gartenfläche kann ganz nach den eigenen Vorstellungen gestaltet und genutzt werden.

Besonders reizvoll ist die **direkte Lage am Waldrand**. Hier genießen Sie Ruhe, Privatsphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur.

Die asphaltierte Einfahrt sorgt für eine komfortable Zufahrt zum Wohnhaus und den großzügigen Stellflächen.

Anschlüsse und Wasserversorgung

Folgende Anschlüsse sind vorhanden:

- Strom
- Kanal
- Telefon bzw. Glasfaser-Internet
- TV-Anschluss

Die Wasserversorgung erfolgt über eine **eigene Quelle mit grundbücherlich eingetragenem Wasserbezugsrecht**.

Gutenberg – naturnah wohnen mit guter Erreichbarkeit

Die Gemeinde **Gutenberg** bietet eine reizvolle Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit.

Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig sind die umliegenden Orte und Zentren mit dem Auto gut erreichbar.

Die nächste **Bushaltestelle befindet sich nur rund zwei Gehminuten** entfernt. Das Ortszentrum von Gutenberg erreichen Sie mit dem Auto in etwa **fünf Minuten**.

Damit bietet die Immobilie eine attraktive Verbindung aus **Ruhe und Natur sowie einer guten**

Anbindung an die regionale Infrastruktur.

Ein Zuhause mit besonderem Wohnkomfort

Dieses umfassend modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche, die durchdachte Raumaufteilung, die moderne Haustechnik und zahlreiche besondere Ausstattungsmerkmale.

165 m² Wohnfläche, zwei Badezimmer, großzügige Keller- und Nebenflächen, ein ca. 73,50 m² großes Carport sowie die idyllische Lage direkt am Waldrand machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das Komfort und Lebensqualität auf besondere Weise miteinander verbindet.

Ein Haus für Menschen, die **großzügiges Wohnen, Ruhe, Natur und ein besonderes Zuhause** zu schätzen wissen.

Vielleicht ist es genau das Zuhause, nach dem Sie gesucht haben.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen **nach schriftlicher Anfrage** gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Krankenhaus <4.000m
Apotheke <7.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap