# Charmantes Wohnhaus auf großzügigem Baugrundstück nahe Gleisdorf



**Objektnummer: 2202/1247**

**Eine Immobilie von MeGa-Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8200 Gleisdorf |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Wohnfläche:** | 53,00 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 235,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,65 |
| **Kaufpreis:** | 220.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gabriele Messner**

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20
8200 Gleisdorf

T +43 3112 31 300
H +43 664 220 92 00























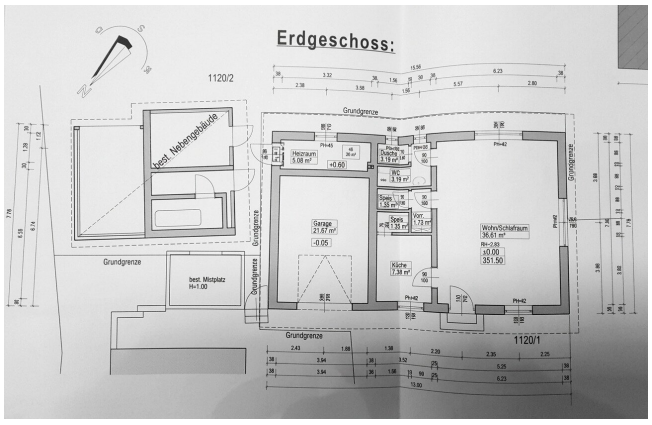


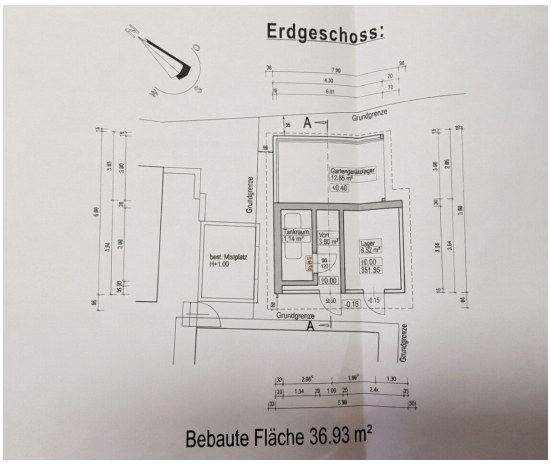


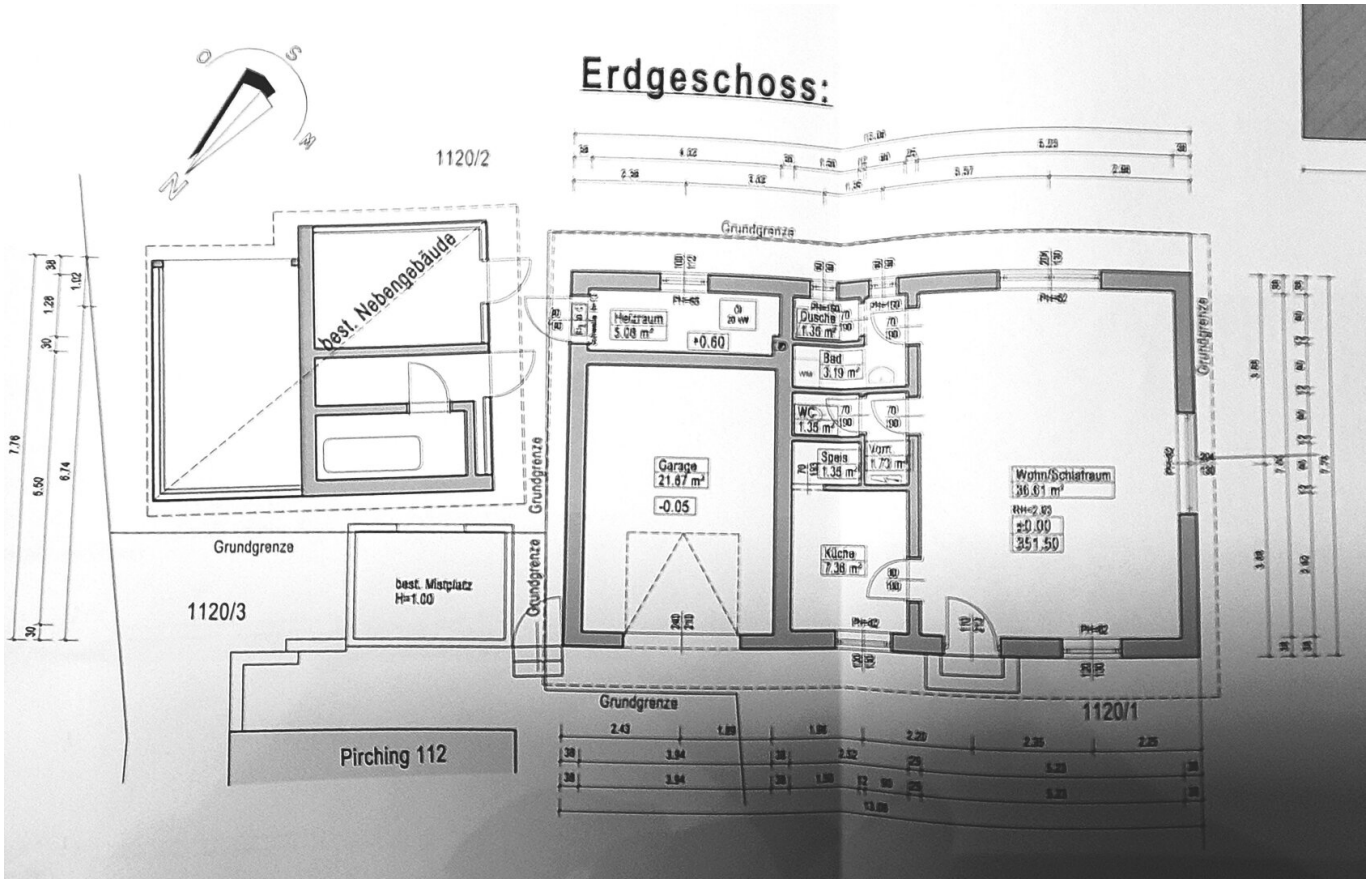


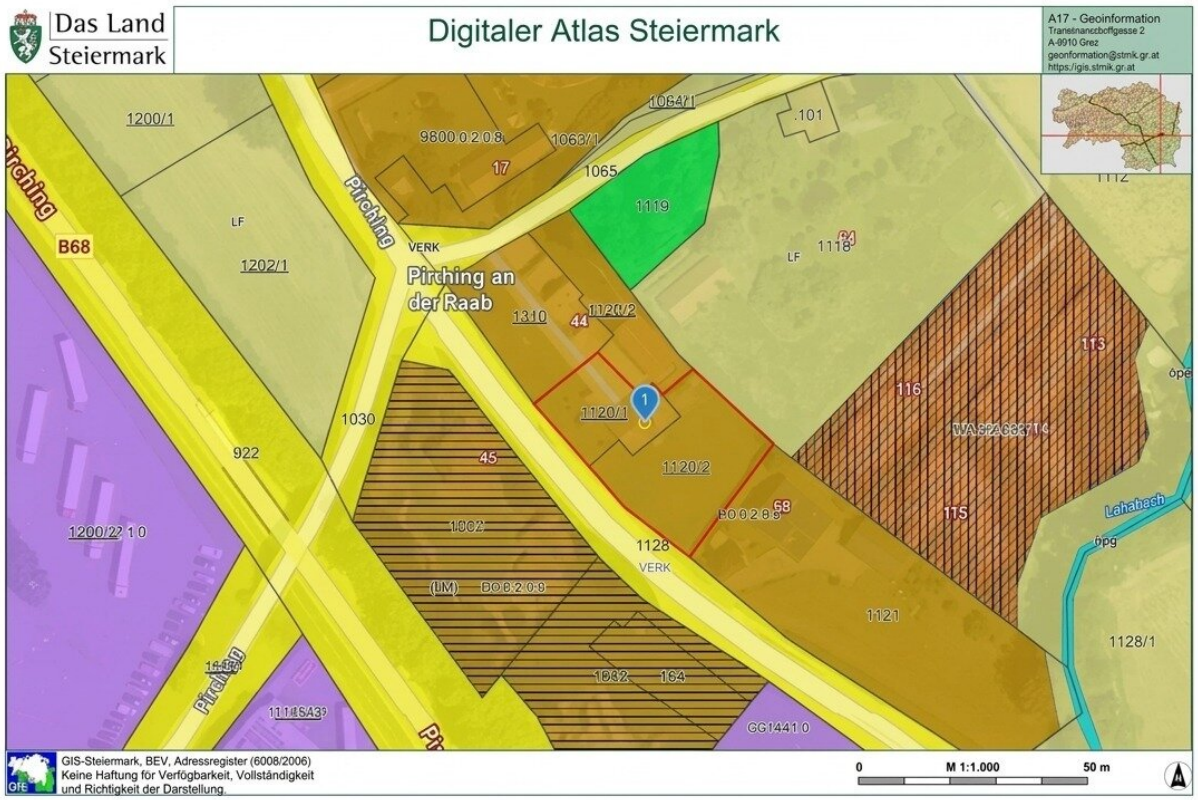





Erdgeschoss:
1120/2
1120/1
Grundgrenze
best. Nebengebäude
best. Mistplatz
Garage
Heizraum
Wohn/Schlafraum
Küche
Speis
Vorr.
WC

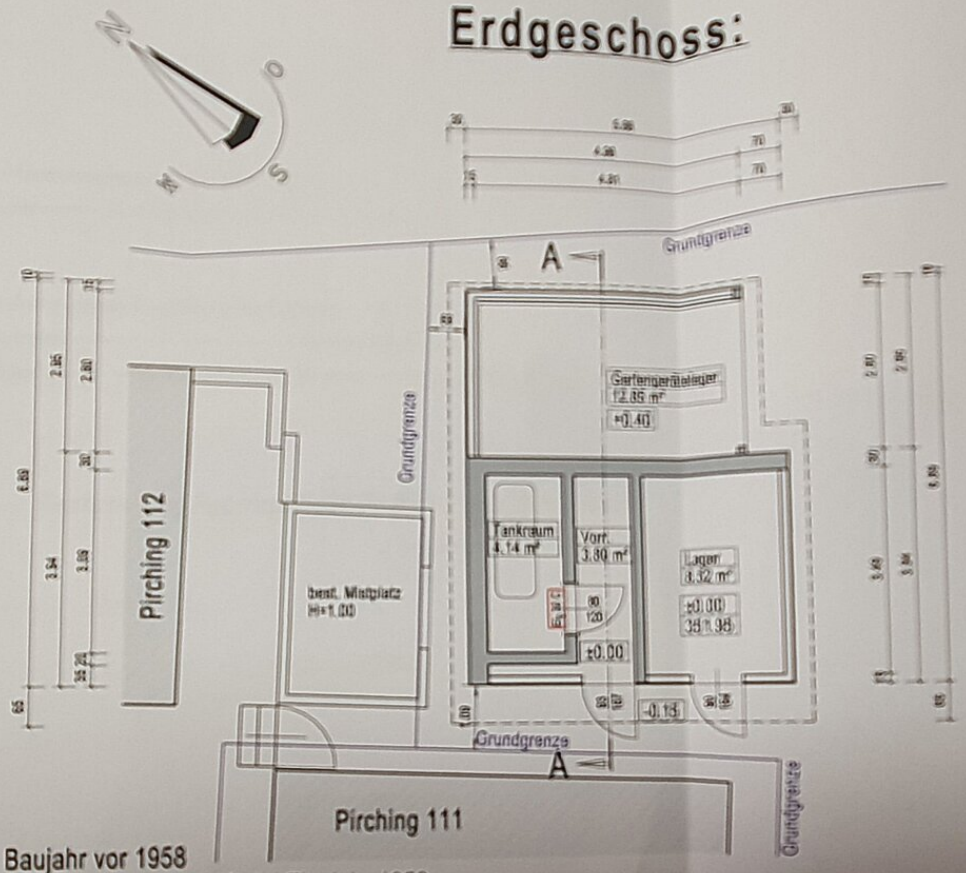

Erdgeschoss:
Grundgrenze
Gartengeräteraum
Teilraum
Vorr.
Lager
best. Mistplatz
Bebaute Fläche 36.93 m²


Erdgeschoss:
1120/2
Grundgrenze
best. Nebengebäude
Heizraum
5.08 m²
+0.60
Dusche
1.36 m²
Bad
3.19 m²
WC
1.35 m²
Speis
1.35 m²
Vorr.
1.73 m²
Garage
21.67 m²
-0.05
Küche
7.36 m²
Wohn/Schlafraum
36.61 m²
RH=2.93
±0.00
351.50
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
Grundgrenze
1120/3
best. Mistplatz
H=1.00
Pirching 112
1120/1


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trauenanerbofgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at
1200/1
9800 0 2 0 8
1063/1
1064/1
.101
17
1065
1119
LF
1202/1
B68
VERK
Pirching an der Raab
1310
44
1120/2
1118
1112
1113
116
1120/1
1030
922
45
1120/2
1200/2
1002
1128
VERK
(UM) BO 8 2 0 8
1121
1128/1
1002
164
GG1441 0
Lahabach
öpg
GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.
0
M 1:1.000
50 m


Das Land Steiermark
Digitaler Atlas Steiermark
A17 - Geoinformation
Trietlemsmatlerlfgasse 2
A-0016 Graz
geoinformation@simik gv.at
https://gis. stmk.gr-at
1200/1
98
17
1063/1
1064/1
101
1119
64
1118
B68
1202/1
Pirching
Pinhing an
der Raab
1310
44
12073
1120/1
1120/2
1090
45
1143
1122
1200/2
68
1128
1121
1123/1
1142
.104
1382
1201/2
Pirchi
1143
1115/1
Lahnbach
© GIS-Steiermark. BEV. Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung
Zweck:
Ersteller*in:
0
M 1:1.000
50 m

# Erdgeschoss:




Baujahr vor 1958
Siehe beiligendes Luftbild Flugjahr 1958

Einbau des Tankraumes Baubewilligt
mit Z: 16/1999 vom 06.09.1999

## Bebaute Fläche 36.93 m²

# Objektbeschreibung

Dieses gemütliche, eingeschossige Haus vereint Wohnen im Grünen mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Stadt Gleisdorf.

Auf einem rund 1.178 m² großen Grundstück eröffnet sich eine seltene Gelegenheit für all jene, die ein Eigenheim mit viel Entwicklungspotenzial suchen.

Das Wohnhaus verfügt derzeit über einen großzügigen Wohn- und Schlafraum, eine Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Speis- bzw. Abstellraum.

Die kompakte Raumaufteilung eignet sich ideal für Singles oder Paare, bietet jedoch zugleich die perfekte Grundlage für individuelle Modernisierungs- oder Erweiterungsideen.

Im Jahr 2010 wurden sämtliche Fenster durch moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt.

Beheizt wird das Haus mittels einer Öl-Zentralheizung. (Baujahr 1999)

Direkt am Wohnhaus steht eine Einzelgarage zur Verfügung.

Das Nebengebäude mit ca. 29 m² Gesamtfläche bietet darüber hinaus wertvolle Lager- und Stauraummöglichkeiten und ergänzt das Platzangebot sinnvoll.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück, das zur Gänze als Bauland mit der Widmung Dorfgebiet ausgewiesen ist. Mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 eröffnet sich ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.

Ob das bestehende Haus in seiner charmanten Größe erhalten bleibt oder durch einen Zubau zu einem großzügigen Familienwohnsitz erweitert wird – hier lassen sich unterschiedlichste Wohnkonzepte verwirklichen.

Die Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Stadt Gleisdorf mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Ärzten und Gastronomiebetrieben ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch der Autobahnzubringer Gleisdorf Süd befindet sich in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über ein im Grundbuch eingetragenes Servitutsrecht über das benachbarte Grundstück.

Diese Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus sofort nutzbarem Wohnraum, großzügigem Baugrund und vielfältigen Zukunftsperspektiven – ideal für alle, die heute ein überschaubares Zuhause suchen und sich gleichzeitig die Möglichkeit offenhalten möchten, ihre Wohnträume in Zukunft zu erweitern.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap