Ein sonniges Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen



Objektnummer: 2202/2462

Eine Immobilie von MeGa-Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Hofstätten an der Raab
Baujahr:	1954
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	28,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 543,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 9,82
Kaufpreis:	285.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gabriele Messner

MeGa-Immobilien
Schillerstraße 20







































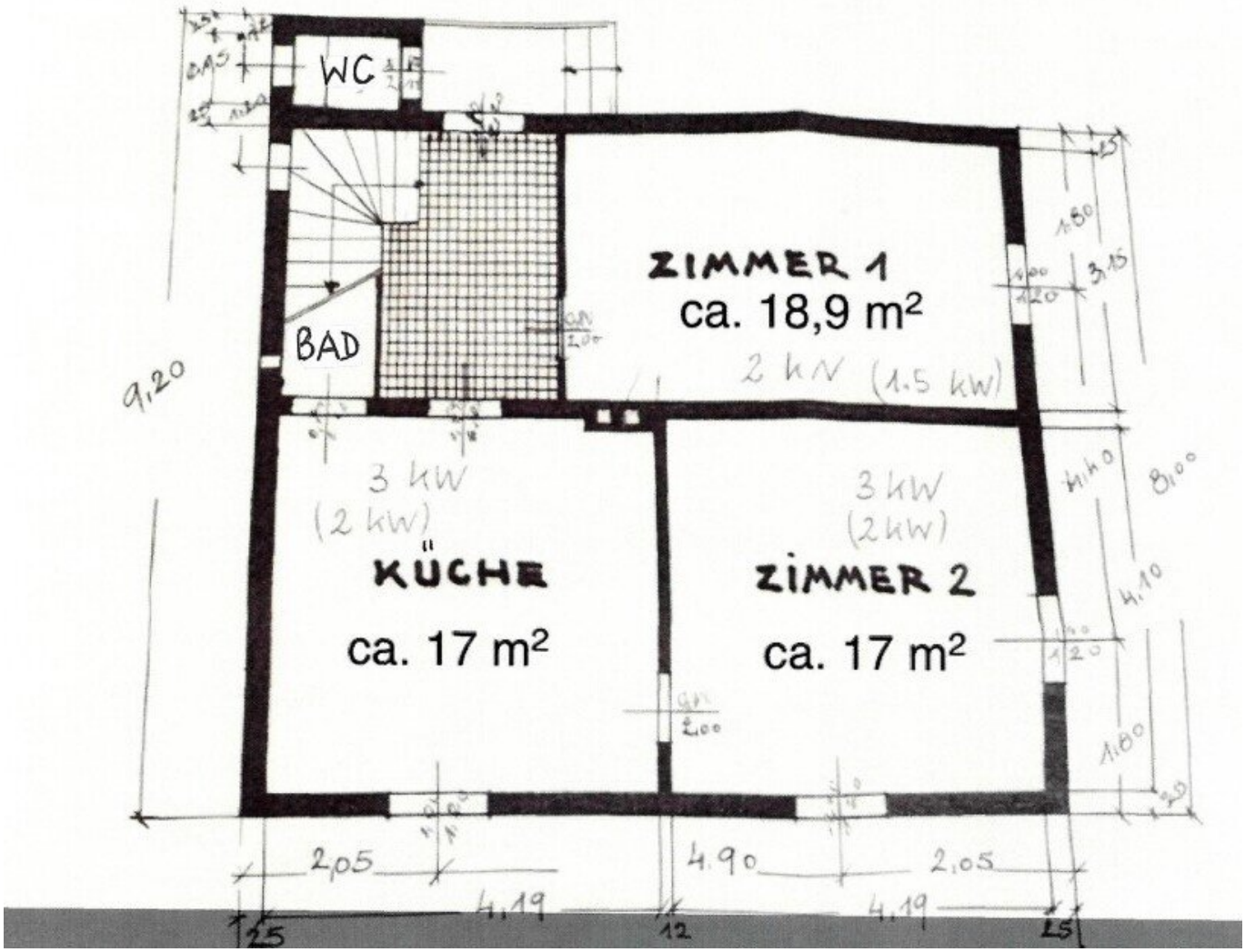




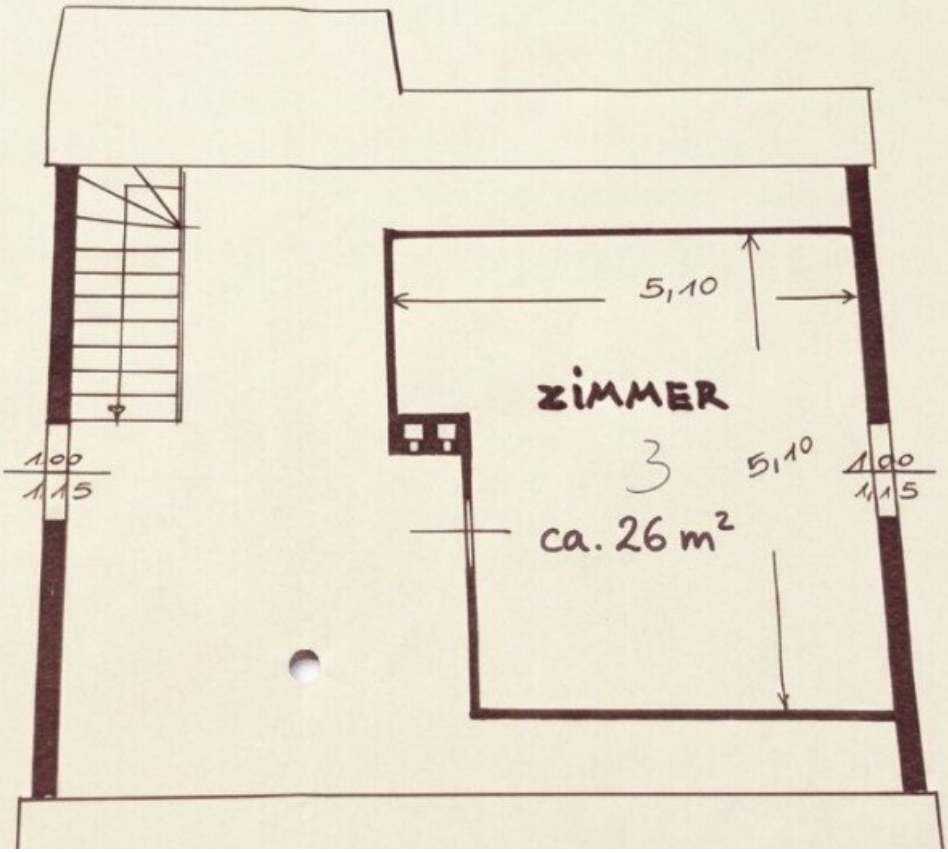


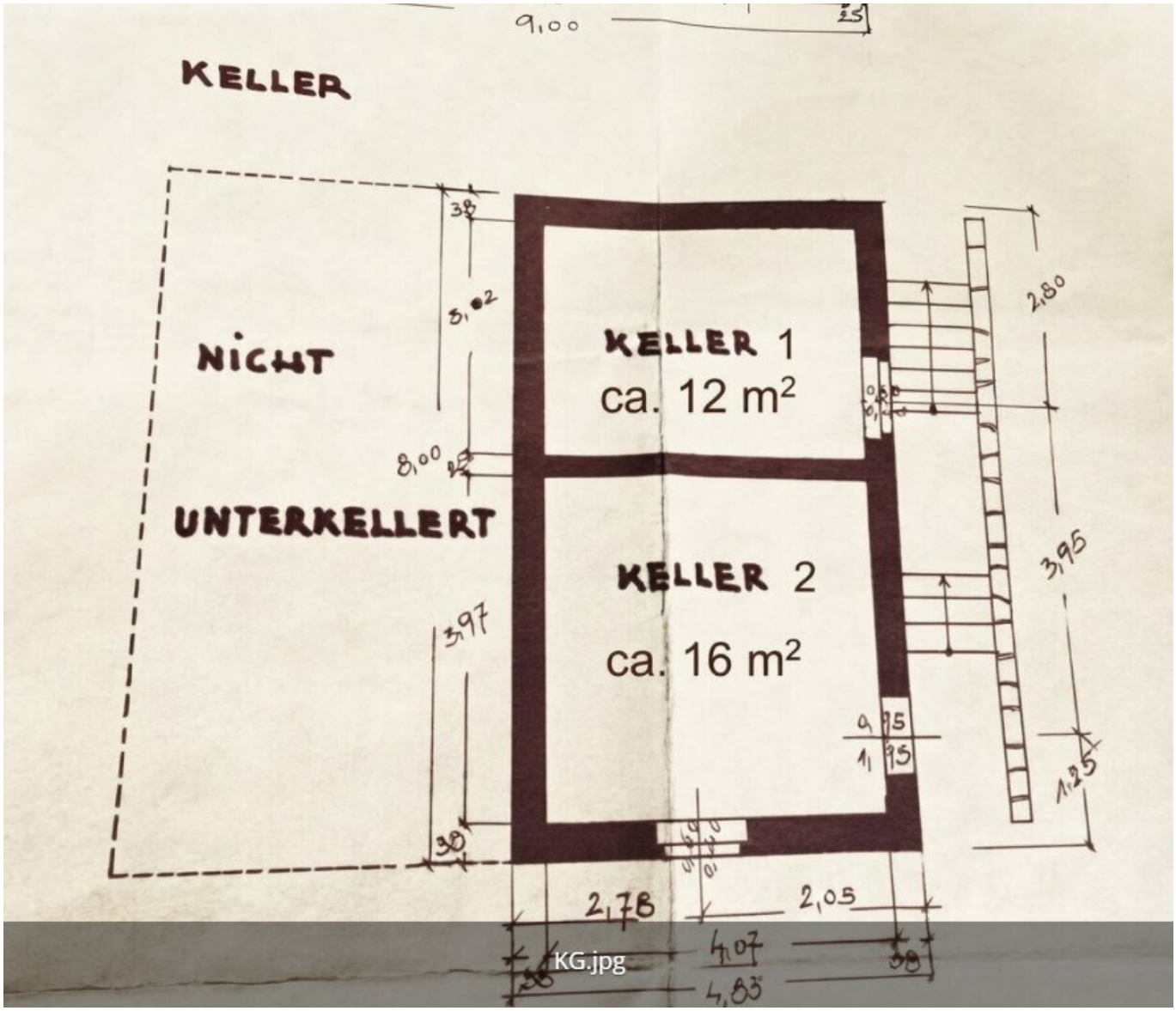


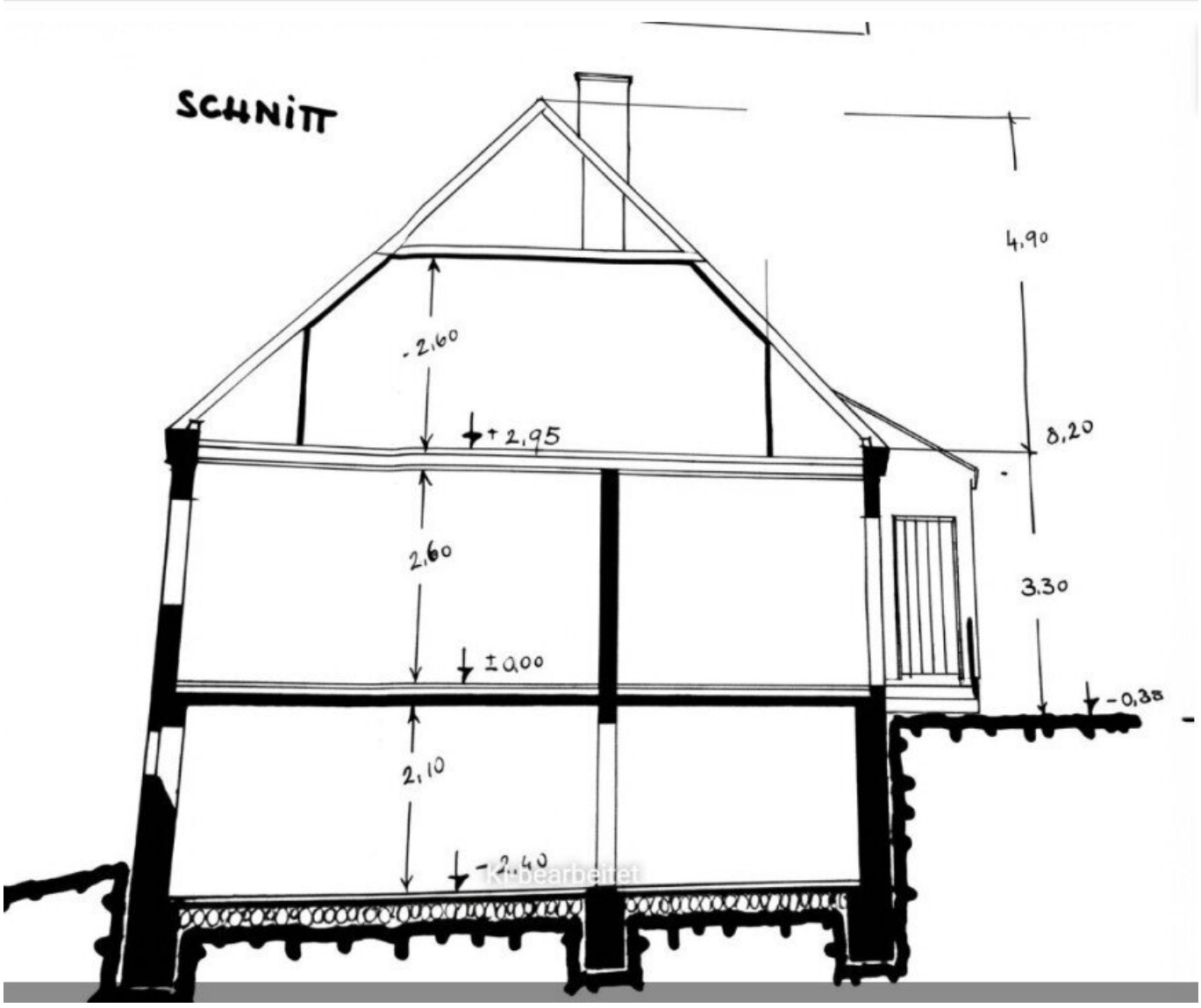
GRUNDRISS


WC
BAD
ZIMMER 1
ca. 18,9 m²
2 kW (1.5 kW)
3 kW
(2 kW)
KÜCHE
ca. 17 m²
3 kW
(2 kW)
ZIMMER 2
ca. 17 m²
9,20
8,00
4,10
3,15
1,80
1,60
2,05
4,19
4,90
2,05
4,19
25
12
25

DACHGESCHOSS




KELLER
NICHT
UNTERKELLERT
KELLER 1
ca. 12 m²
KELLER 2
ca. 16 m²
9,00
3,02
8,00
3,97
2,80
3,95
1,25
2,78
2,05
4,07
4,83
KG.jpg


SCHNITT
4,90
- 2,60
+ 2,95
8,20
2,60
3.30
± 0,00
- 0,35
2,10
- 2,40

Objektbeschreibung

In lebenswerter, angenehmer Lage nahe Gleisdorf erwartet Sie dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Baujahr 1954 – ein Zuhause mit viel Charme und angenehmer Wohnatmosphäre.

Auf rund 86 m² Wohnfläche bietet die Immobilie eine durchdachte Grundlage für Paare, kleine Familien oder alle, die sich den Wunsch nach einem eigenen Haus mit Garten erfüllen möchten.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- **Erdgeschoss:** Windfang, WC, Vorraum, Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer.
- **Dachgeschoss:** Ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer.
- **Keller:** Das Haus ist teilunterkellert und bietet zwei praktische, von außen begehbare Kellerräume.

Die Ausstattung des Hauses präsentiert sich dem Alter entsprechend, jedoch in einem gepflegten Zustand. Die Wohnräume sind mit unterschiedlichen Bodenbelägen aus Parkett, Fliesen und Teppichboden ausgestattet. Die bereits vorhandene Einbauküche bietet eine praktische Basis für den Alltag. Ein Badezimmer mit Badewanne ist ebenfalls vorhanden. Beheizt wird das Haus im Erdgeschoss mittels Elektro-Nachtspeicheröfen, das Zimmer im Dachgeschoss verfügt über einen elektrischen Wandkonvektor.

Das Gebäude ist mit langlebigen Kunststofffenstern mit Balken und einem klassischen Ziegeldach ausgestattet.

Besonders reizvoll ist der Außenbereich.

Das ca. 1.773 m² große Grundstück bietet Raum zum Entspannen, Spielen und Gärtnern. Auf der Terrasse können Sie den Tag gemütlich beginnen oder laue Abende im Freien genießen.

Für zukünftige Gestaltungsmöglichkeiten oder Erweiterungen ist das Grundstück im Flächenwidmungsplan als „Dorfgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2–0,4 ausgewiesen.

Ein Nebengebäude bietet zudem praktischen Stauraum für Gartengeräte oder Hobbys. Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage sowie ein Einzelcarport zur Verfügung.

Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer praktischen Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Eine Busverbindung ermöglicht die Erreichbarkeit der umliegenden Orte und erleichtert den Alltag auch ohne Auto.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint gemütliches Wohnen, einen schönen Gartenbereich und praktische Ausstattungsmerkmale. Eine attraktive Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Haus mit großem Garten zu erfüllen.

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 <3.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap