Wohnen im Grünen – Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 220 m² Wohnfläche und weitläufigem Grundstück im sonnigen Kötschmanngraben



Wohnhaus

Objektnummer: 7314/760

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Ludersdorf-Wilfersdorf
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	9,50
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	82,00 m²
Kaufpreis:	383.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Kothmüller

GS Great Sales Immobilien GmbH
Kärntner Straße 570b/5/Top9
8054 Seiersberg

T +43 316 44 50 05








































SHIT!
















GEBERIT












De Dietrich
GREAT SALES

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1973 errichtete Wohnhaus bietet rund **220 m² Wohnfläche auf drei Ebenen** sowie ein ca. 82 m² großes Kellergeschoss und Garage. Mit insgesamt rund 9,5 Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten – vom großzügigen Familienwohnsitz bis hin zum Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist das 2010 ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Ein Kamin schafft zusätzlich eine gemütliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein Büro und ein Badezimmer.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eines davon mit Loggia, ein weiterer Raum mit vorhandenen Küchenanschlüssen sowie ein 2021 modernisiertes Badezimmer.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, eine Küche mit Essbereich und Loggiazugang, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Während das Dachgeschoss bereits modernen Wohnkomfort bietet, befinden sich das Erd- und Obergeschoss teilweise in sanierungs- bzw. adaptierungsbedürftigem Zustand und bieten Raum für individuelle Gestaltungsideen.

Auch der Außenbereich überzeugt: Das rund **1.720 m² große Grundstück in Dorfgebietswidmung (DO 0,2–0,5)** bietet viel Freiraum und einen großzügigen Garten. Die ca. 40 m² große, südlich ausgerichtete Terrasse lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zusätzlich stehen ein Balkon mit ca. 4,5 m² sowie zwei Loggien mit insgesamt ca. 11,5 m² zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem der Dachgeschossausbau samt neuem Dachstuhl und PREFA-Dach (2010), die Erneuerung der Badezimmer im Erd- und Obergeschoss (2019 bzw. 2021), der Heizkessel (2020) sowie die Installation einer Luftwärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung (2022).

Eine Immobilie mit viel Platz, einem großzügigen Grundstück und zahlreichen Möglichkeiten, den eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen. Gerne übermittle ich Ihnen vorab ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, Grundrissen und zahlreichen Fotos.

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 <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <3.000m

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

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap