Zöbing - 10 Minuten von Gleisdorf!



Objektnummer: 5420/8530

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	243,11 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 83,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	380.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Dallinger

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

T +43 676 3646748

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur










BACK
80'S


Mila



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

Kernsaniertes Wohnhaus mit besonderem Charakter, großzügigem Grundstück und einzigartigem Gewölbekeller!

Dieses **umfassend sanierte Wohnhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit erhaltenen historischen Elementen** und bietet auf zwei Etagen viel Platz für die ganze Familie. Das **3.175 m² große Grundstück** bietet zusätzlich zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Im Erdgeschoss befinden sich ein **großzügiger Wohn- und Essbereich, eine Küche mit separater Speis**, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Besonders schön ist der **erhaltene historische Gewölbedurchgang im Vorhaus**, der dem Haus seinen ursprünglichen Charakter verleiht. Das **neu errichtete Obergeschoss** verfügt über drei Zimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und ein Büro mit direktem Zugang zum Balkon. Das Badezimmer ist mit einer **barrierefreien Regendusche und einer Doppelbadewanne** ausgestattet. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss ergänzt diese Etage. Eine Besonderheit ist der **ausgebaute historische Gewölbekeller mit eigener Bar**. Die Elektrik wurde erneuert und eine Lüftungsanlage installiert. Damit bietet der Keller einen eigenen Bereich für gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Auch als Weinkeller oder Hobbyraum lässt er sich hervorragend nutzen. Mit **3.175 m² Grundstücksfläche** steht auch im Außenbereich viel Platz zur Verfügung. Ob ein großer Garten, ein Pool, ein Spielbereich für Kinder oder der Anbau von eigenem Obst und Gemüse – hier können Sie Ihre Vorstellungen verwirklichen.

Antrag auf Errichtung einer Lärmschutzwand beim Land eingereicht, alternativ kann ein Erdwall errichtet werden.

Ihre Highlights:

- Komplett neu aufgebautes Obergeschoss
- **Badezimmer mit Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage im Obergeschoss**
- Erneuerte Elektro- und Wasserleitungen
- Hochwertig **sanierte Küche mit Durchreiche und separater Speis**

- 2 Badezimmer und 2 WCs (1 Badezimmer + WC bereits modernisiert)
- Begehbarer Kleiderschrank
- **Büro mit Balkonzugang**
- **Erdkeller mit Gewölbe,** Lüftung, neuer Elektrik und Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit Rollläden im EG
- Glasfaseranschluss bis zur Grundstücksgrenze
- Großzügiger Dachboden als zusätzliche Nutzfläche
- **Laufende Zusatzeinnahmen durch bestehende Werbeflächen**

Die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen konzentrierten sich auf die Wohn- und Haustechnikbereiche. Die Fassade wurde bewusst noch nicht fertiggestellt und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die äußere Gestaltung individuell nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen. Dachstuhl, Fenster und Heizung wurden 1999/2000 erneuert, die Einbauküche wurde 2022 eingebaut, und 2022/2023 erfolgte die umfassende Sanierung mit erneuerten Strom- und Wasserleitungen, neu verputzten Wänden, modernisierten Böden, sanierten Wohn- und Sanitärbereichen, Fußbodenheizung im Badezimmer des Obergeschosses und im gesamten Erdgeschoss.

Sollten Sie die Nebengebäude nicht fertig sanieren wollen, liegt bereits ein Kostenvoranschlag einer örtlichen Baufirma für den Abbruch und die Entsorgung vor.

Stellen Sie sich vor, Sie genießen den Sommer im eigenen Garten, während die Kinder draußen spielen und Sie den **Abend gemütlich mit Familie oder Freunden in der Gartenlaube ausklingen lassen.**

Kein Exposé ersetzt den persönlichen Eindruck vor Ort. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Haus und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin. **0676 36 46 748, Stephanie Dallinger**, Roderick Scherer Immobilien

GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <5.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap