Kernsaniertes Wohnhaus mit Gewölbekeller auf über 3.000 m² Grund!



Objektnummer: 5420/8561

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8321 Zöbing
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

Historischer Charme trifft moderne Ausstattung – mit Gewölbekeller und großem Grundstück!

Dieses **kernsaniertes Wohnhaus verbindet moderne Ausstattung mit erhaltenen historischen Details** 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 eine **modernisierte Küche mit separater Speis und ein großzügiger Wohn- und Essbereich**. Besonders interessant ist das Vorhaus mit seinem **erhaltenen historischen Gewölbedurchgang**, der dem Haus einen besonderen Charakter verleiht. Ein Badezimmer und ein separates WC ergänzen das Erdgeschoss. Das **neu errichtete Obergeschoss** verfügt über drei Zimmer, einen begehbaren Kleiderschrank und ein Büro mit direktem Zugang zum Balkon. Das großzügige Badezimmer ist mit einer **Regendusche und einer Doppelbadewanne** ausgestattet. Ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss ist ebenfalls vorhanden. Ein weiteres Highlight ist der **modernisierte Gewölbekeller mit eigener Bar**. Hier wurden die Elektrik erneuert und eine Lüftungsanlage installiert. Der Keller bietet damit einen besonderen Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden und kann auch als Wein- oder Hobbykeller genutzt werden. Auch im Außenbereich stehen viele Möglichkeiten offen. Auf dem **3.175 m² großen Grundstück** ist ausreichend Platz für eine großzügige Gartenanlage, einen Pool, einen Spielbereich für Kinder oder den eigenen Obst- und Gemüseanbau.

Die umfassende Sanierung, die historischen Gewölbe und das große Grundstück machen diese Immobilie besonders interessant für alle, die modernen Wohnkomfort mit dem Charakter eines älteren Hauses verbinden möchten. Antrag auf Errichtung einer Lärmschutzwand beim Land eingereicht, alternativ kann ein Erdwall errichtet werden.

Ihre Highlights:

- Komplett neu aufgebautes Obergeschoss
- **Badezimmer mit Fußbodenheizung**
- 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
- **Klimaanlage im Obergeschoss**
- Glasfaseranschluss bis zur Grundstücksgrenze
- Großzügiger Dachboden als zusätzliche Nutzfläche
- Nebengebäude mit Entwicklungspotenzial
- **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.

Stellen Sie sich vor, die Kinder spielen im Garten, Sie pflücken Obst von den eigenen Bäumen und verbringen gemütliche Abende mit Freunden in der Gartenlaube.

Sollten Sie die Nebengebäude nicht fertig sanieren wollen, liegt bereits ein Kostenvoranschlag

einer örtlichen Baufirma für den Abbruch und die Entsorgung vor.

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