Schönes Wohnhaus mit großem Grundstück in zentraler Lage



Objektnummer: 961/36420

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8234 Rohrbach an der Lafnitz
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	158,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	285.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg
Sparkassenplatz 1
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380
H +43 664 8183053


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
STORAGE BOX








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein schönes großes Wohnhaus mit rund 158m² Nutzfläche und großem Grundstück mit gesamt 2003m².

Das Haus wurde ursprünglich 1950 erbaut, in den 1970er Jahren dann um- und ausgebaut, bevor die jetzigen Eigentümer es gekauft und ab 2017 liebevoll renoviert haben. Die Wohnräume, Küche, sowie Hauptbadezimmer und WC wurden bereits stilvoll renoviert, neue dreifach isolierverglaste Fenster eingebaut und die gesamte Elektrik und Wasserleitungen (bis auf das Gästebad und Gäste-WC im EG, die noch älterer Bestand sind) erneuert. Es wurde auch eine innenliegende Dämmung mit eingebaut, sodass das Haus bereits für das Alter gute Energiewerte hat. Diese können noch weiter verbessert werden, da das Haus noch mit einer älteren, aber gut funktionieren Ölheizung beheizt wird (alle Radiatoren wurden jedoch schon erneuert), zusätzlich kann auch mit Holz zugeheizt werden, ein Tausch der Heizung macht also sicherlich Sinn, muss aber nicht sofort geschehen. Die Fernwärmeleitung läuft jedenfalls bereits an der Grundstücksgrenze entlang und der Anschluss befindet sich neben der Garage - das bietet sich somit bestens an.

Man betritt das Haus über ein paar Stufen und den Vorraum mit Zugang zum Gäste-WC. Von einem zentralen Flur im EG sind die großzügige neuwertige Küche mit Essgruppe, ein Gästebad und das große Wohnzimmer erreichbar. Im Obergeschoß befinden sich 3 Schlafzimmer (eines davon mit Split-Klimagerät), 1 Büro, 1 Bad mit getrenntem WC sowie ein Durchgangszimmer mit verglaster Loggia (und Zugang zum Balkon), das momentan als zweite kleine Küche dient. Somit könnte das Haus auch ideal als Mehrgenerationen-Haus dienen. Eines der Schlafzimmer hat zusätzlich einen Ausgang zu einem unbeheizten Wintergarten.

Das Haus ist zum großen Teil unterkellert (Bestand 1950), darin befinden sich Lagerräume, Heizraum und Öllagerraum. Eine Garage bietet Platz für 1-2 Autos (hintereinander), genügend weitere Stellplätze gibt es im Freien. Vor dem Hauseingang befindet sich noch ein Müllraum sowie ein extra zugebauter Raum mit rund 9m², der momentan als Lager dient, aber früher wohl ein Gästezimmer war. Ebenso gibt es den Zugang zu einer rund 25m² großen Werkstätte - somit gibt für Hobbyhandwerker genügend Raum.

Das besondere an dieser Liegenschaft ist der riesige Garten - die gesamte Grundstücksfläche beträgt 2003m², die Flächenwidmung ist "Wohnen Allgemein" mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6. Das Grundstück könnte gut in 2 Parzellen aufgeteilt werden, falls z.B. später mal die Kinder nebenan bauen wollen. Am Grundstück befinden sich noch zwei weitere kleine Gartenhütten und schöne schattige Plätze, ideal geeignet für Grillfeste. Ein eigener Brunnen am Grundstück dient der praktischen Gartenbewässerung. Das Haus ist ansonsten am Kanal und öffentlichen Wasser sowie am Glasfasernetz angeschlossen.

Die Lage innerhalb von Rohrbach an der Lafnitz ist ideal - man ist fußläufig bei allen Nahversorgern, Kindergärten, Schulen und Ärzten sowie am Bahnhof, trotzdem liegt das Haus

in einer ruhigeren Wohnsiedlung am Ende einer Sackgasse. Die Auffahrt auf die B54 ist 3 Fahrminuten entfernt, somit ist man auch rasch z.B. in Hartberg und somit bei der Auffahrt zur A2.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <8.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.