# Großzügiges Stadthaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Familien und Mehrgenerationenwohnen im Zentrum von Hartberg




**Objektnummer: 2427/2142994718**

**Eine Immobilie von Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Zweifamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8230 Hartberg |
| **Baujahr:** | 1922 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Wohnfläche:** | 170,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 230,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 207,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,32 |
| **Kaufpreis:** | 409.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Lengl**

Lebenbauer & Sonnleitner Immobilienservice
Ressavarstraße 44
8230 Hartberg

T +43 664 88276110

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











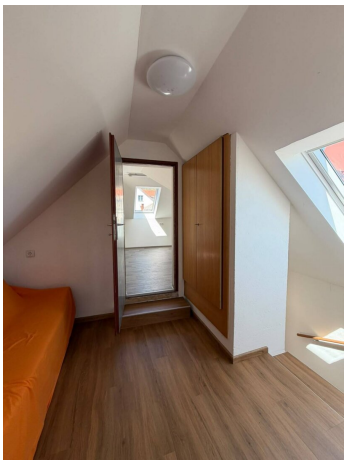



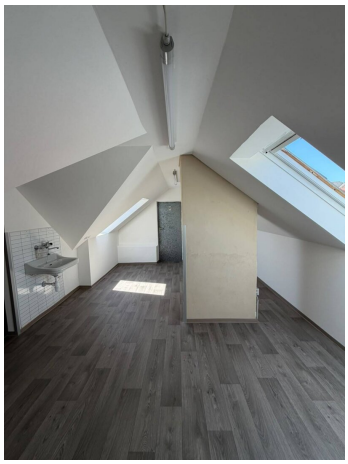







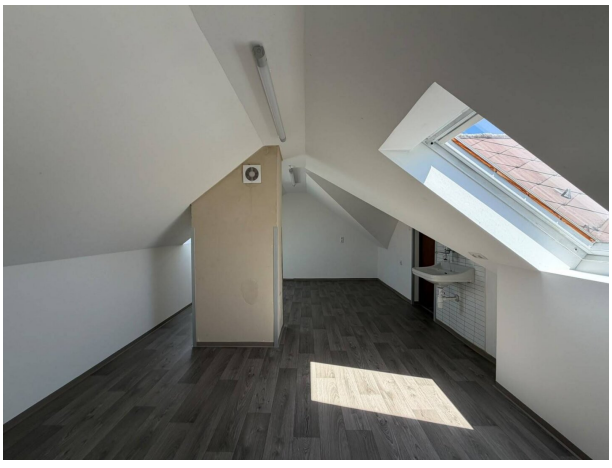





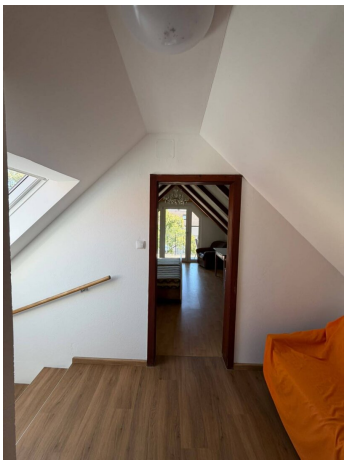








NOTAR








Ausfahrt
freihalten!

# Objektbeschreibung

Dieses charmante Stadthaus in zentraler Lage von **Hartberg** wurde ursprünglich im Jahr 1922 errichtet und im Jahr 1964 umgebaut bzw. erweitert. Auf einem 296 m² großen Grundstück bietet die Liegenschaft ein großzügiges Raumangebot über mehrere Etagen und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Wohnraumgestaltung.

Besonders für Familien, die gemeinsam unter einem Dach wohnen und dennoch ihre Privatsphäre genießen möchten, bietet dieses Stadthaus eine interessante Grundlage. Ob als zukünftiges **Zweifamilienhaus**, Mehrgenerationenhaus oder großzügiges Einfamilienhaus – hier lassen sich unterschiedliche Wohnkonzepte verwirklichen.

Der Zugang zum Haus ist sowohl über die **Michaeligasse** als auch über die **Ressavarstraße** möglich. Zwei Autoabstellplätze, eine Garage mit ca. 17,5 m² sowie ein kleiner Gartenbereich ergänzen das Raumangebot.

**Erdgeschoss – Potenzial für eine zweite Wohneinheit (ca. 60 m²)**

Das Erdgeschoss wird derzeit als Geschäftsfläche genutzt und bietet aufgrund der vorhandenen Raumaufteilung eine interessante Grundlage für die mögliche Errichtung einer weiteren Wohneinheit.

Aktuell stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

•Großer, heller Geschäftsraum mit separatem Wartezimmer

•Weiterer Geschäftsraum (derzeit vermietet)

•Gemeinsam nutzbare Küche

•Badezimmer und WC

Über das innenliegende Stiegenhaus gelangt man in den Keller, in dem sich Heiz- und Abstellräume befinden. Das Gebäude ist an die Fernwärme angeschlossen.

**Obergeschoss – großzügige Familienwohnung (ca. 110 m²)**

Das Obergeschoss verfügt über eine großzügige Wohneinheit mit angenehmem Raumangebot und bietet Platz für individuelle Wohnbedürfnisse.

Die Raumaufteilung umfasst:

•Vorraum

•Abstellraum

•Badezimmer

•Separates WC

•Küche mit Essbereich

•Zwei weitere großzügige Zimmer

•Balkon mit Blick in den innenliegenden Hofbereich

**Dachgeschoss (ca. 60,90 m²)**

Über eine interne Treppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein ausgebautes Zimmer mit Balkon, ein ausgebautes Durchgangszimmer sowie ein weiterer, nicht ausgebauter Dachbodenraum.

Diese zusätzlichen Flächen bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise als Hobbybereich, Rückzugsort oder zusätzlicher Stauraum.

Für das Dachgeschoss liegen keine Pläne vor.

Die Aufteilung über mehrere Geschosse bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die kurze Wege zueinander schätzen und gleichzeitig eigenständige Wohnbereiche schaffen möchten.

**Technische Infos und Ausstattung:**

•Baujahr: **1922**

•Umbau/Ausbau: **1964**

•Grundstücksfläche: **296 m²**

•Erdgeschoss: ca. **60 m²**

•Obergeschoss: ca. **110 m²**

•Dachgeschoss: ca. **60,90 m²**

•Keller: ca. **16 m²**

•Garage: ca. **17,5 m²**

•Anschluss an das Fernwärmenetz

•Schallschutzfenster (Einbau vor ca. 15 Jahren)

•Außenfassade im Obergeschoss mit ca. **10 cm Thermoputz**

•Außenmauern im Erdgeschoss ca. **50 cm massiv**

•Fassadenerneuerung ca. im Jahr **2024**

•**Massive Bauweise:** ca. 50 cm Außenmauerwerk im Erdgeschoss.

•**Parkmöglichkeiten:** Garage + zwei Stellplätze sind in der Innenstadt ein echter Vorteil.

•**Zwei Zugänge:** Michaeligasse und Ressavarstraße.

•**Balkone:** Einer zum Innenhof, einer mit Blick über Hartberg.

•**Geschäftsfläche:** Eine Einheit bereits vermietet, eine sofort nutzbar bzw. vermietbar.

**Nähe zur Innenstadt**: Alles fußläufig erreichbar.

**Technische Ausstattung & Infos:**

**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://lebenbauer-sonnleitner-immobilienservice.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Krankenhaus <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap