

## **Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit sonnigem Grundstück in bester Lage von Leibnitz**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1605\_5088**

**Eine Immobilie von RE/MAX Leibnitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ghega Weg 8
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	ca. 1971
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	103,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	74,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 229,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,46
Kaufpreis:	239.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

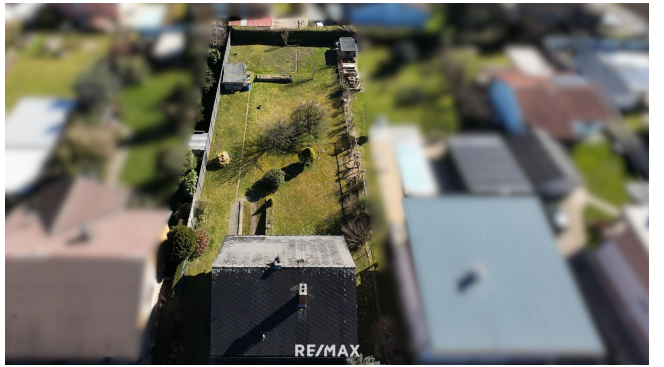
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



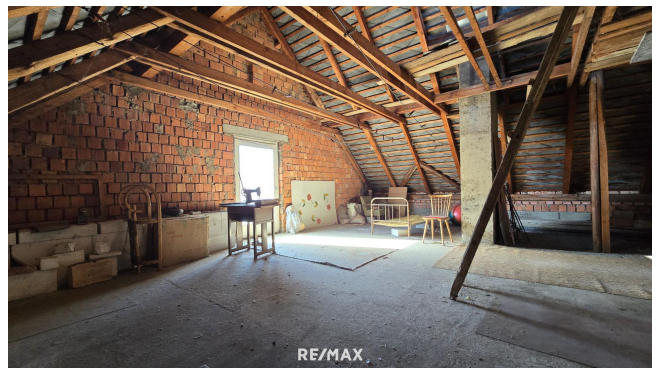
**Paul Ulbel**

RE/MAX Leibnitz

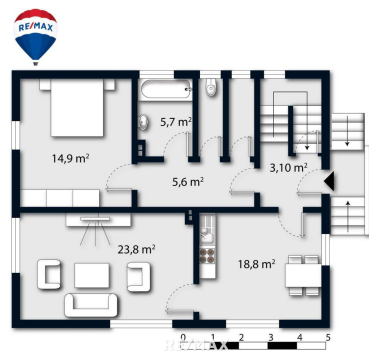


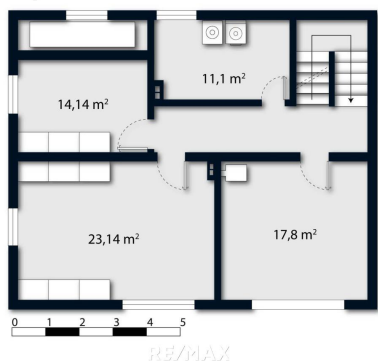
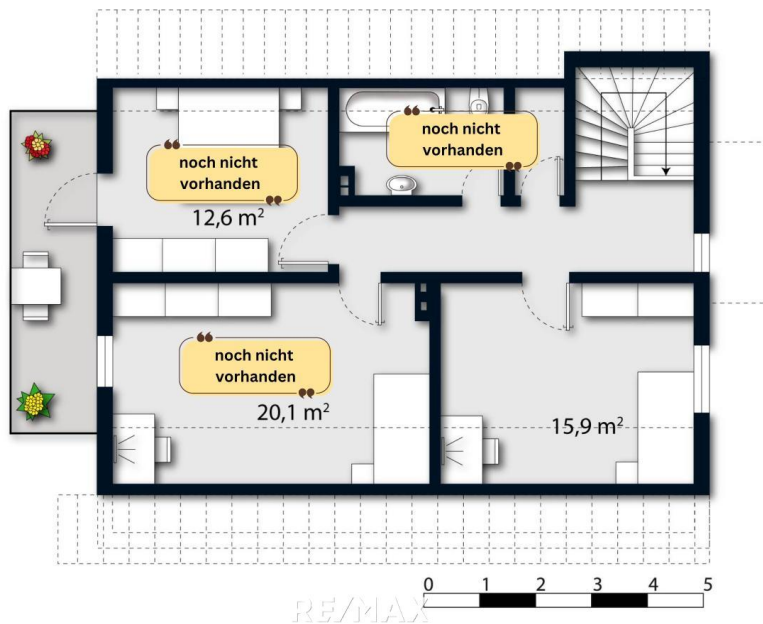




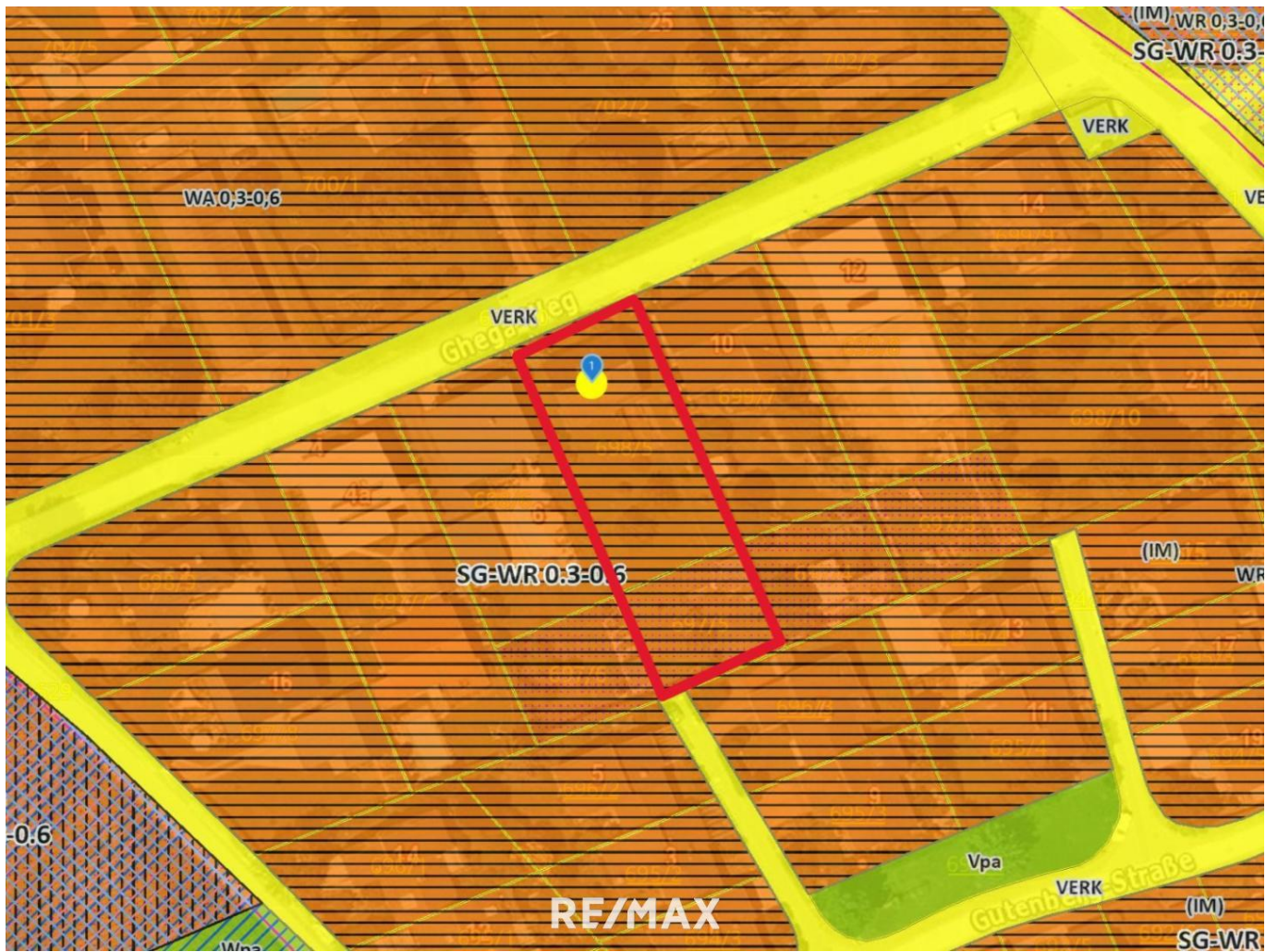














## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus befindet sich in einer der besten Lagen von Leibnitz und bietet mit einem großzügigen, sonnigen Grundstück von rund 1.147 m<sup>2</sup> eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Potenzial eines soliden Altbaus erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Das Haus wurde im Jahr 1971 errichtet, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und ist vollständig unterkellert, wobei der Keller eine Nutzfläche von etwa 74 m<sup>2</sup> umfasst. Die Raumaufteilung ist funktional und lässt sich mit gestalterischem Feingefühl und handwerklichem Einsatz in ein modernes Zuhause mit besonderem Charme verwandeln. Besonders interessant ist zudem das zum Teil unausgebaute Dachgeschoss, das laut vorhandenen Grundriss eine weitere Ausbauoption mit einem zusätzlichen Wohnflächenpotenzial von rund 37 m<sup>2</sup> bietet – ideal für ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Atelier oder einen großzügigen Rückzugsort. Die vorhandene Ölheizung wurde im Jahr 2011 erneuert und bietet eine solide Basis für eine eventuelle Umrüstung auf ein zeitgemäßes Heizsystem. Besonders hervorzuheben ist die attraktive Lage des Hauses: Eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet genießt man hier nicht nur viel Sonne und Privatsphäre, sondern profitiert gleichzeitig von der hervorragenden Infrastruktur der Stadt Leibnitz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsanbindungen und das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten erreichbar, was diesen Standort für Familien äußerst interessant macht. Dieses Haus vereint das Flair vergangener Jahrzehnte mit der Chance, etwas ganz Neues zu schaffen.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 229.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 3.46

effizienz:

Klasse Faktor Gesa F

mtenergieeffizienz:

Alle Immobilien sowie Objektvideos und 360°-Bilder finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)