

## Lichtdurchfluteter Wohnraum auf 2 Ebenen für eine oder zwei Familien - idyllischer Garten inklusive



EG Wohnbereich

**Objektnummer: 1606\_15948**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Harg**

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz, 06. Bez.: Jakomini





RE/MAX



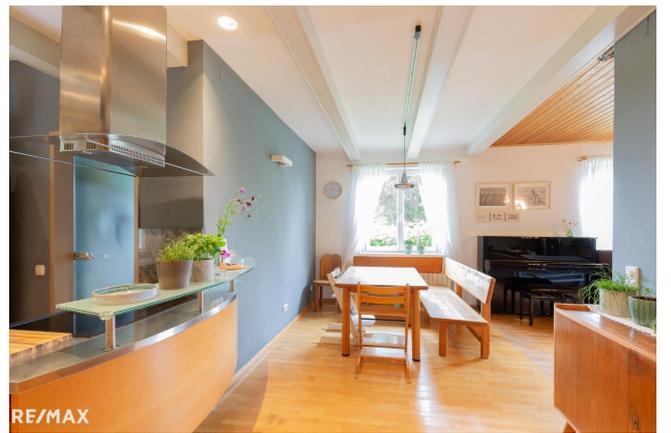
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





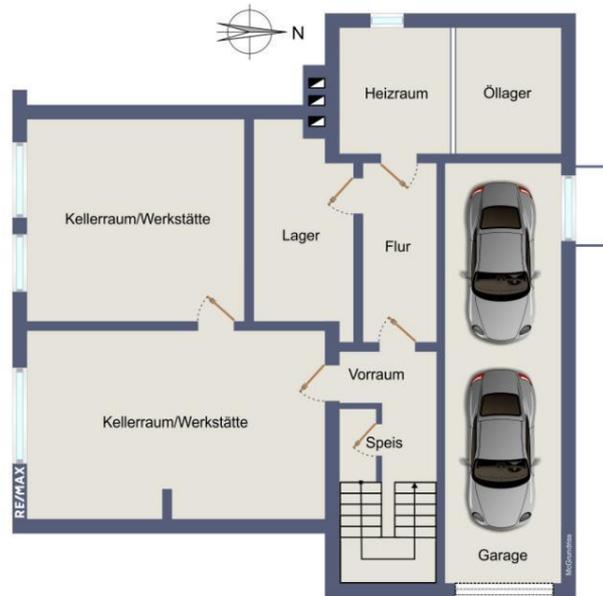


RE/MAX









RE/MAX

## Objektbeschreibung

Großzügig angelegtes Haus mit rund 249 Quadratmeter Wohnfläche - umrundet von einer einzigartigen, grünen Wohlfühloase. **Lage:** Das südlich ausgerichtete Haus befindet sich in einer idyllischen Umgebung, umgeben von viel Grün und Natur, eingebettet von Weinbergen im Nordwesten und geschützt vom angrenzenden Wald im Nordosten. Dieses Traumhaus bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, das Leben im Grünen zu genießen, während Sie gleichzeitig von den Annehmlichkeiten einer lichtdurchfluteten Immobilie profitieren. Im offenen Wohn-Ess-Bereich genießt man die Morgensonne in der Küche mit angrenzendem Essbereich und die Abendsonne im Wohnbereich. Die ruhige Lage ermöglicht es Ihnen, dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und in entspannter Atmosphäre zu leben - Glasfaser-Internet inklusive. **Grundstück:** Das Grundstück umfasst beeindruckende 1.341 Quadratmeter Grünfläche. Es bietet Ihnen viel Platz für Gartenaktivitäten, Entspannung im Freien und die Möglichkeit, Ihre persönlichen Vorstellungen von einem Traumgarten zu verwirklichen. Der vom Gärtner angelegte Garten bietet viele Möglichkeiten des Rückzugs. So kann man selbst entscheiden, ob man auf den 3 Terrassen im Garten je nach Sonnenstand mal mehr oder wenig Sonne tanken möchte. Obstbäume und Beeren sind bereits angepflanzt, die großzügige Fläche bietet aber dennoch individuelle Erweiterungs- bzw. andere Gestaltungsmöglichkeiten. Der Baumbestand ist zum Teil über 40 Jahre alt. **Haus:** Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und hat eine Wohnfläche von insgesamt rund 249 Quadratmetern. Es eignet sich sowohl als Einfamilienhaus als auch für zwei Familien. Es wurde im Jahr 1975 erbaut und im Jahr 1992 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Dadurch entstand zusätzlicher Wohnraum, der Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. In beiden Stockwerken befinden sich Badezimmer und separate Toiletten. **Überzeugen Sie sich und genießen Sie die 360° PANORAMA TOUR vorab.** [Panorama TOUR - gleich ansehen, hier klicken](#) Der rund 122 Quadratmeter große Keller ist natürlich belichtet. Hier steht beeindruckend viel Stauraum zur Verfügung. Zwei große Räume werden derzeit als Werkstätte genutzt. Die Garage bietet für 2 kleinere Autos hintereinander Platz. Weiters gibt es einen Schuppen und zwei zusätzliche Räume für die Lagerung von Holz und die Gartengeräte - diese sind von außen begehbar. Übrigens, möchte man das Haus für zwei Familien mit separaten Zugängen nutzen, so kann man einen zweiten Eingang relativ einfach realisieren, indem man den Schuppen dementsprechend umbaut. **Eine gratis Entwurfsplanung für einen etwaigen Umbau ist grundsätzlich möglich! So können die Geschoße zum Beispiel getrennt werden, ein separater Eingang mitgeplant werden und bis zu 4 zusätzliche Parkplätze geschaffen werden, u.v.m. Genaueres gerne in einem persönlichen Gespräch.** **Sanierungen:** Im Jahr 2002 wurden verschiedene Sanierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Anfertigung einer Tischlerküche, die Sanierung des Badezimmers und der Toilette (Sanitär) im Erdgeschoss sowie der Fenster, die nun doppelt verglast sind. Auch einige Heizkörper wurden getauscht. Im Jahr 2022 wurde das Dach teilweise saniert und ebenso der Kamin. **Heizung:** Ein Stückgutofen wurde im letzten Jahr angeschafft, dieser ist an die Zentralheizung angeschlossen. Zusätzlich kann bei Bedarf einfach auf die vorhandene Ölheizung umgeschaltet werden. Auch das Warmwasser wird über die zentrale Heizungsanlage aufbereitet. **Wasser:** Ein eigener Brunnen mit ca. 50 Meter Tiefe liefert sehr gutes Wasser. Der

Ortswasseranschluss liegt an der Grundstücksgrenze. **Möblierung:** Die Immobilie wird mit Küche und Badmöbel übergeben. Weitere Möbel nach Absprache. **Infrastruktur:** In den Ort Schwarzautal gelangt man in rund 300 m. Genauere Informationen zur Infrastruktur entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageexposé. **Zusammenfassung:** Diese Liegenschaft bietet ein großzügiges Haus mit ca. 249 Quadratmetern Wohnfläche auf einem beeindruckenden Grundstück von über 1.341 Quadratmetern (Widmung LF). Die idyllische Lage im Grünen und die zahlreichen Sanierungen machen dieses Haus zu einem ganz besonderen Objekt. Ob als Einfamilienhaus oder von zwei Familien genutzt, hier haben Sie die Möglichkeit, Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin, um dieses besondere Angebot persönlich zu erleben. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 154.0  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: E  
Gesamterdenergieeffizienz: 1.76  
Klasse Gesamterdenergieeffizienz: GD

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)