

## **Traumhaftes Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus in der malerischen südsteirischen Hügellandschaft**



Obergreith -02

**Objektnummer: O2100163247**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Obergreith 111
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8544 Obergreith
Baujahr:	1967
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	363,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	24,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	65,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 167,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

# REICHERT IMMOBILIEN

ImmoZ















































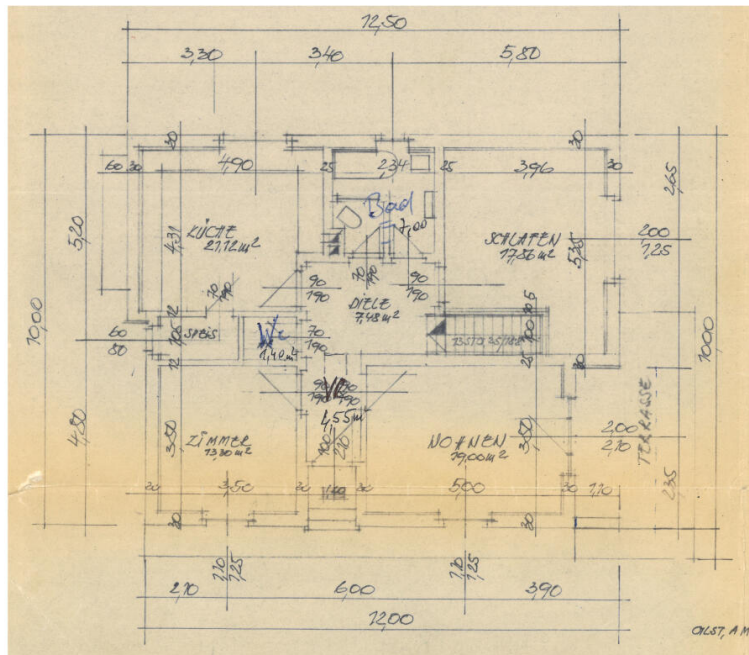




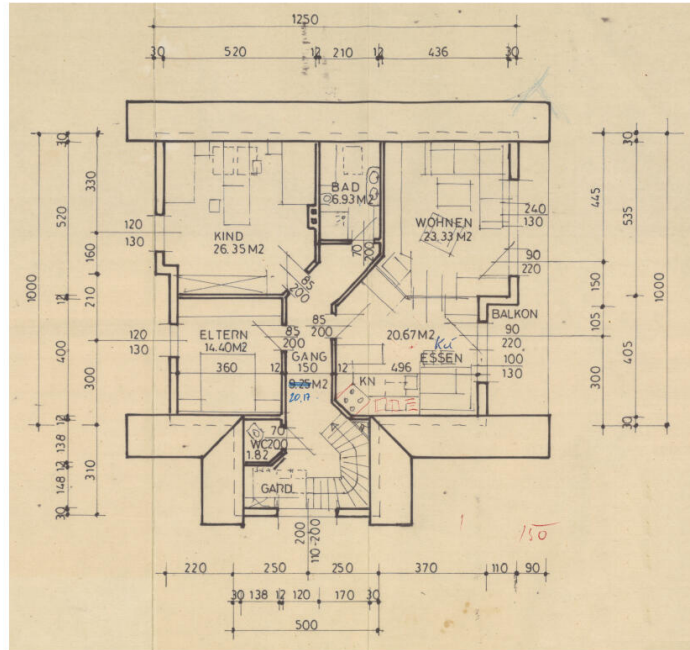




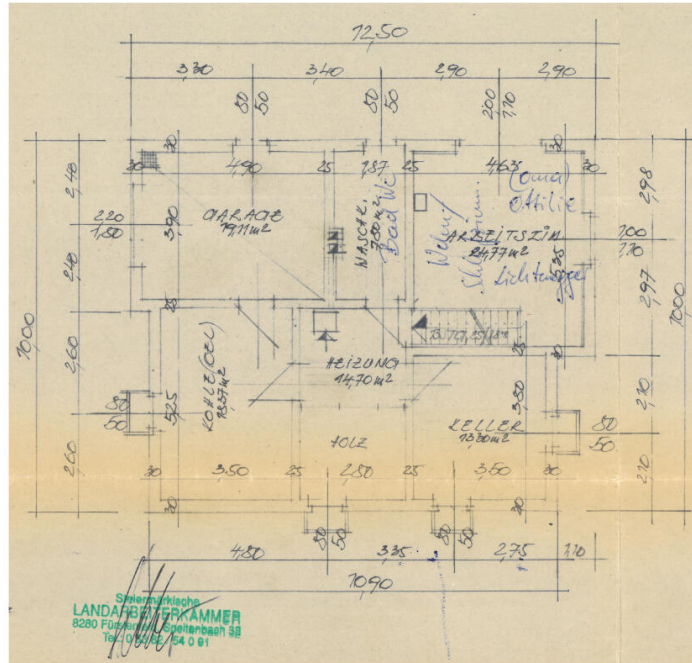
# Grundriss - Erdgeschoss



# Grundriss - Dachgeschoss



# Grundriss - Erdgeschoss



## Objektbeschreibung

Dieses Haus ist eine wahre Rarität auf dem Immobilienmarkt in der Südsteiermark und bietet alles, was das Herz begehrt: Ruhe, Weitblick und ein unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis. Eingebettet in die idyllischen Weinberge der Region, verbindet es Naturverbundenheit mit modernem Wohnkomfort und nachhaltiger Technologie.

**Lage und Grundstück:** Das großzügige Grundstück von 1.115 m<sup>2</sup> teilt sich in 179 m<sup>2</sup> Baufläche und 936 m<sup>2</sup> wunderschön angelegter Gartenfläche. Genießen Sie Privatsphäre und eine atemberaubende Aussicht in absoluter Ruhelage. Diese traumhafte Umgebung macht Ihr neues Zuhause zu einem wahren Rückzugsort.

**Haus und Ausstattung:** Das 1967 erbaute Haus wurde stetig modernisiert: Der Dachgeschossausbau erfolgte 2002, die letzten Umbauten wurden 2010 abgeschlossen. Das gepflegte Ziegeldach sorgt für Langlebigkeit und Charme. Ökologische Nachhaltigkeit steht im Vordergrund: Eine Hackschnitzelheizung in Zusammenarbeit mit den Nachbarn sowie eine Solaranlage für Warmwasser versorgen das Haus effizient und umweltfreundlich. Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine moderne Bio-Kläranlage, und der Glasfaseranschluss bietet Ihnen schnelles Internet – ideal für moderne Ansprüche.

### Raumaufteilung:

#### Erdgeschoss (EG):

- Windfang und großzügiger Vorraum
- 3 helle Zimmer
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separate Küche mit Essbereich
- WC und Zugang zum Untergeschoss

#### Obergeschoss (OG):

- Eigener Eingang – ideal für Mehrgenerationennutzung oder Gäste
- 2 Zimmer und ein Badezimmer mit Dusche
- WC, Wohn-Essbereich und eine Galerie, die für zusätzliche Wohnqualität sorgt

**Untergeschoss (UG) – Einliegerwohnung:** Das Untergeschoss wurde als eigenständige Einliegerwohnung ausgestattet, perfekt geeignet für Gäste, Besuch oder als zusätzlicher Wohnraum.

- 4 praktische Kellerräume
- Bad mit Dusche und WC
- Waschnische

**Zusätzliche Annehmlichkeiten:** Carport und Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge

und Abstellfläche.

**Vielseitige Wohnmöglichkeiten und Potenzial:** Ob als großes Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus – dieses Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Dank der separaten Zugänge ist auch die Nutzung durch zwei Familien problemlos möglich. Zudem besteht Potenzial für weitere Ausbaumaßnahmen: Der Dachboden, der bereits über eine Wendeltreppe erreichbar ist, bietet sich perfekt als zusätzlicher Wohnraum an.

#### **Kurzüberblick:**

- Grundstück: 1.115 m<sup>2</sup> (179 m<sup>2</sup> Baufläche, 936 m<sup>2</sup> Gartenfläche)
- Baujahr: 1967, Dachausbau: 2002, letzte Umbauten: 2010
- Hackschnitzelheizung, Warmwasser durch Solar, Bio-Kläranlage
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Flexibel nutzbar als Einfamilien- oder Mehrgenerationenhaus
- Potenzial für Dachbodenausbau

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein wunderschönes Haus in einer der begehrtesten Regionen der Steiermark zu erwerben. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den vielen Vorteilen dieses Hauses überzeugen und machen Sie es zu Ihrem neuen Zuhause.

**Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung!**

#### **Kosteninformation**

\*Kostenangaben zzgl. Heizkosten (bisher rund. € 167,- inkl. 20% USt./Monat). Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet und können dadurch auch höher oder niedriger ausfallen.