

Ruhig und zentral gelegenes Wohnhaus mit 2 getrennten Wohneinheiten in Irnding



Außenansicht

Objektnummer: 0005003768

Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8952 Irdning
Baujahr:	1977
Wohnfläche:	256,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	120,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Schrottshammer

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH
Radetzkystraße 15
8010 Graz

H +43 664 62 75 730



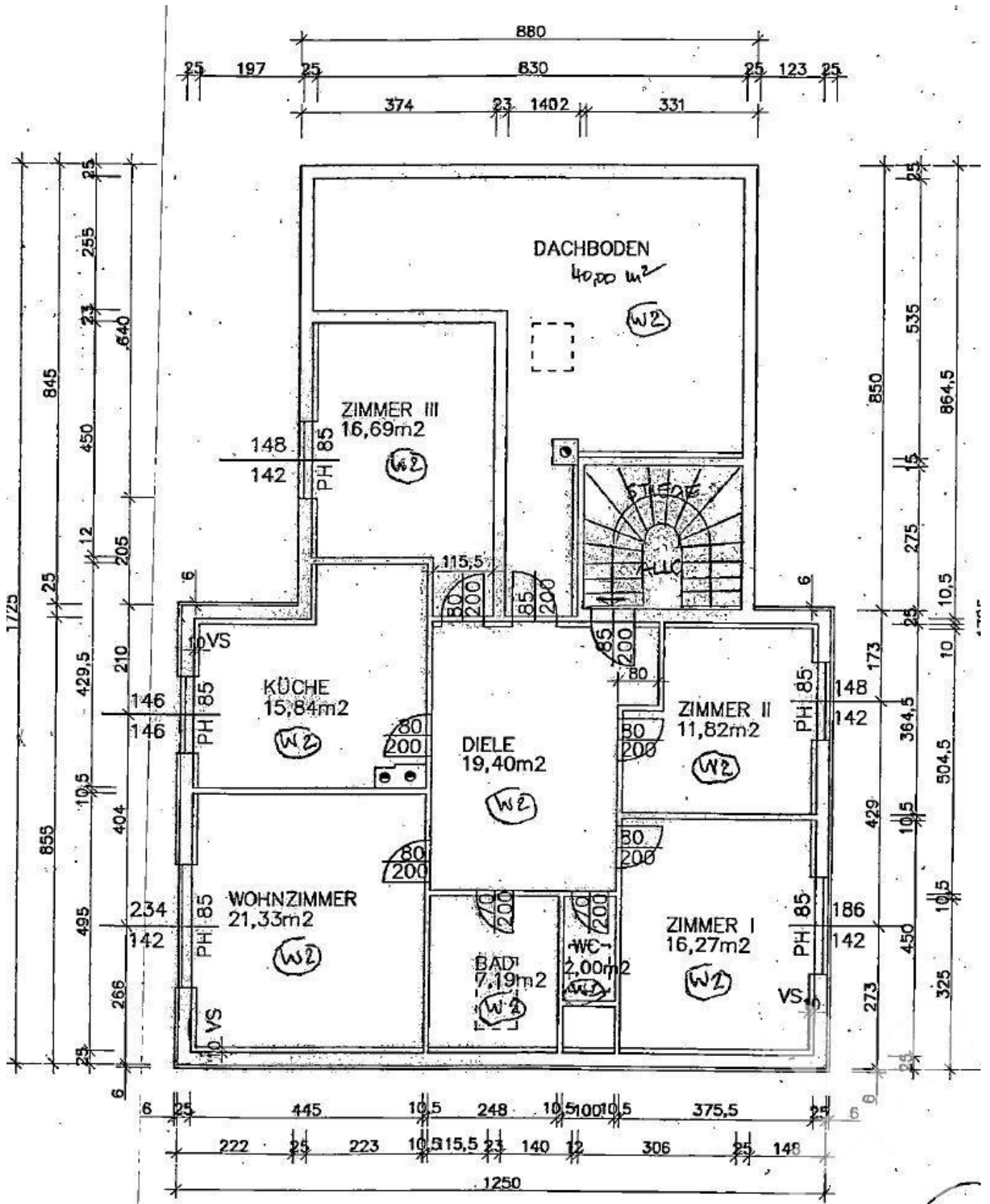


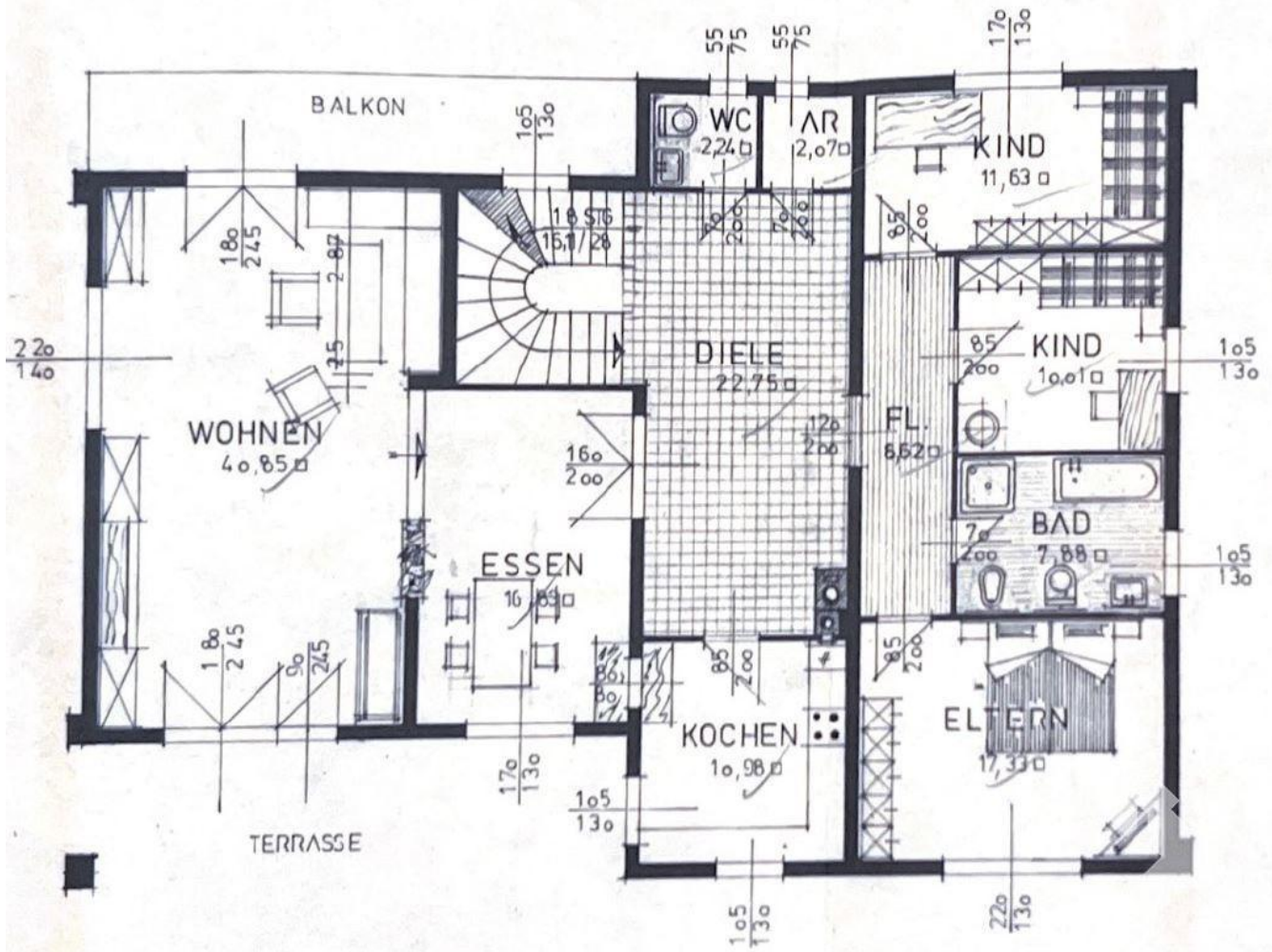












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges, gepflegtes Wohnhaus in massiver Bauweise, das im Jahr 1977 errichtet und 2003 um das Obergeschoss erweitert wurde.

Besonderheit:

Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 256 m², die sich auf zwei separate Wohneinheiten verteilt. Beide Einheiten sind im Grundbuch parifiziert, dies ermöglicht eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder als rentable Kapitalanlage.

Die Immobilie befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand und wurde kontinuierlich instandgehalten.

Ein moderner Öl-Zentralheizkessel (2014) sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Zusätzlich bietet ein wunderschöner Kachelofen im Erdgeschoss die Möglichkeit, die Heizkosten weiter zu senken und das Haus mit zusätzlicher, wohliger Wärme zu versorgen.

Die Fernwärmeleitung verläuft an der Grundstücksgrenze, sodass ein zukünftiger Anschluss eine sehr gute Option darstellt.

Lage:

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Irnding.

Der Standort bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Grünfläche und einem herrlichen Ausblick auf den Grimming.

Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sind alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen zu Fuß erreichbar.

Ausstattung:

- Wohnfläche: 256 m²
- EG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Diele, Abstellraum, WC im Bad und getrenntes WC, 3 Schlafzimmer
- DG: Küche, Wohnzimmer, Diele, 3 Schlafzimmer, Bad und getrenntes WC

- Heizung: Öl-Zentralheizung (2014 neuer Heizkessel) mit zusätzlichem Kachelofen
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung, elektrische Rollläden
- Dach: Kaltdach
- Internet: Glasfaseranschluss vorhanden
- Stellplätze: 2 Carportstellplätze, 1 Garage, 1 Außenstellplatz
- Garten: Pflegeleichte Außenanlagen mit viel Grünfläche und einem herrlichen Ausblick
- Anschlüsse: Örtliches Kanal- und Wassernetz
- Abrechnung: Heizung, Strom und Wasser werden über eigene Zähler abgerechnet

Grundstück und Außenanlagen:

Die Außenanlagen des Hauses sind hervorragend gepflegt und bieten eine große Grünfläche, die sich ideal für private Erholung oder als Spielbereich für Kinder eignet.

Die Zufahrt zum Grundstück ist öffentlich und asphaltiert.

Besonderheiten:

- Zwei separate Wohneinheiten mit eigener Parifizierung
- Hervorragender Zustand und laufend modernisiert
- Möglichkeit der Nutzung von Fernwärme durch Anschluss an die Fernwärmeleitung

- Effiziente Heizmöglichkeiten durch Öl-Zentralheizung und Kachelofen
- Glasfaseranschluss für modernes Arbeiten und schnelles Internet
- Zentrale und dennoch ruhige Lage in Irdning, alles zu Fuß erreichbar

Fazit:

Dieses hochwertige Wohnhaus in Irdning bietet nicht nur viel Platz und eine exzellente Ausstattung, sondern auch eine perfekte Kombination aus Ruhe und Zentrumsnähe. Es eignet sich hervorragend für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Die gepflegten Außenanlagen und der herrliche Ausblick auf den Grimming machen das Objekt zu einem besonderen Rückzugsort.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermines, steht Ihnen unser Makler Klaus Schrottshammer jederzeit zur Verfügung!