

## **Haus in sonniger, ruhiger Lage in Leibnitz mit viel Potential**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7659**

**Eine Immobilie von RE/MAX Classic in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	201,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,89
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz









# Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft befindet sich in einer sonnigen, ruhigen Einfamilienhaus Gegend in Leibnitz.

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Das gesamte Grundstück hat eine Größe von ca. 1.001 m<sup>2</sup> und überzeugt unter anderem durch seinen schönen Garten. Das Grundstück ist rechteckig und vollständig eingezäunt. Die Umgebung verspricht nicht nur Ruhe, sondern auch Sonnenschein und eine natürliche, grüne Umgebung. Trotz der idyllischen Wohnlage liegt die Immobilie sehr zentral.

Die Bebauungsdichte beträgt im Kerngebiet (KG) 0,8 bis 1,5, wodurch auch die Errichtung eines zweiten Hauses grundsätzlich möglich ist.

Das gepflegte Einfamilienhaus hat eine Wohnfläche von ca. 137 m<sup>2</sup>, wurde im ca. Jahr 1970 errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und ein Kellergeschoss. Wobei darauf hingewiesen werden muss, dass das Obergeschoss, da es erst später ausgebaut worden ist, über keine Benützungsbewilligung verfügt.

Das in Ziegelmassivbauweise errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde laufend instand gehalten.

Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizung.

Ortswasser und Kanalanschluss sowie ein Hausbrunnen sind vorhanden.

Raumaufteilung EG:

Vorraum, Bad, WC, großes Wohnzimmer mit anschließender Terrasse, Küche mit Eckbank, Abstellraum, Schlafzimmer

Raumaufteilung OG:

Vorraum, 3 Schlafzimmer, Abstellraum

Das Haus verfügt über ein voll unterkellertes Untergeschoss, in dem teilweise Feuchtigkeit festgestellt wurde.

Das Nebengebäude bietet die Möglichkeit für einen Hobby-Bastler als Werkstätte genutzt zu werden. Anschließend ist noch zusätzlicher Stauraum und ein überdachter Grillplatz zum gemütlichen Zusammensitzen vorhanden.

Infrastruktur:

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Einkaufszentrum und ein Einrichtungshaus. Somit ist eine ausgezeichnete Infrastruktur gegeben.

Auch das Zentrum von Leibnitz ist fußläufig in 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, diverse schulische Einrichtungen, Kindergarten, Sportvereine, uvm. sind also in der direkten Nähe.

Das wunderschöne Gebiet rund um Leibnitz hat für Naturliebhaber einiges zu bieten. Ob Radfahren, Wandern, Joggen, gemütliche Spaziergänge oder andere Freizeitaktivitäten - hier können Sie sich von der Natur verzaubern lassen.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich gerne zur Verfügung!

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.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können, die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.**Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebede 201.0  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Faktor Gesamte 2.89  
nergieeffizienz: