

**Wohnen, wo andere Urlaub machen – Großzügiges Haus  
in Gasen mit Ausblick & Potenzial!**



Haus

**Objektnummer: 1665\_7643**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8616 Gasen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	220.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

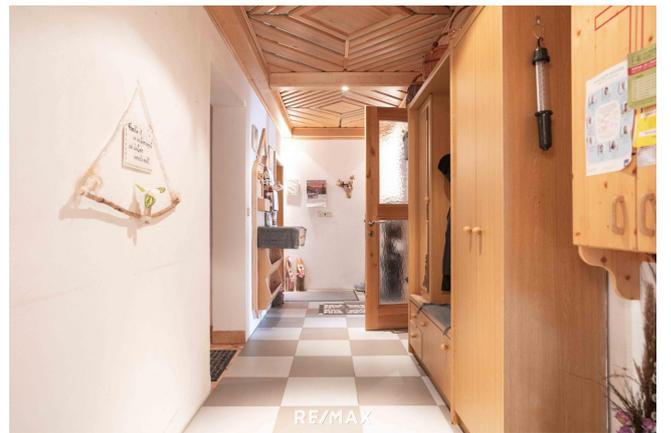
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

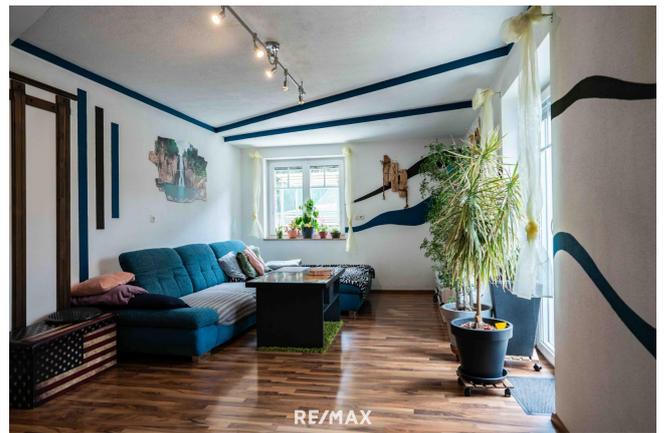


**Waltraud Grabner**

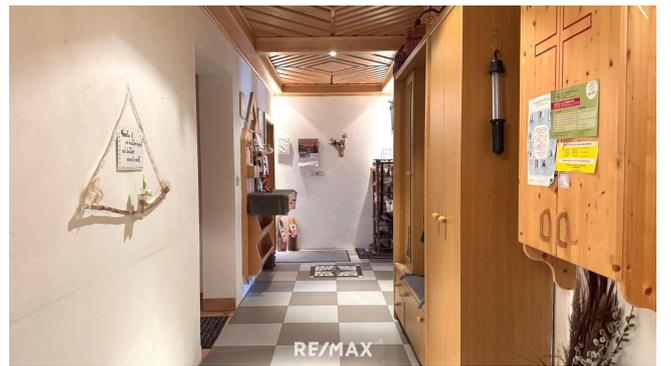
RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz



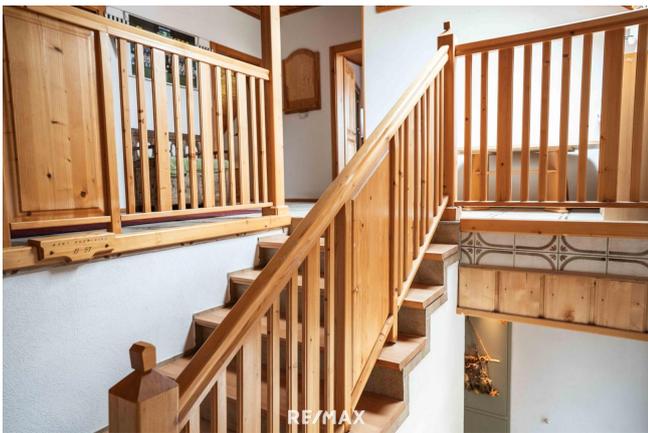


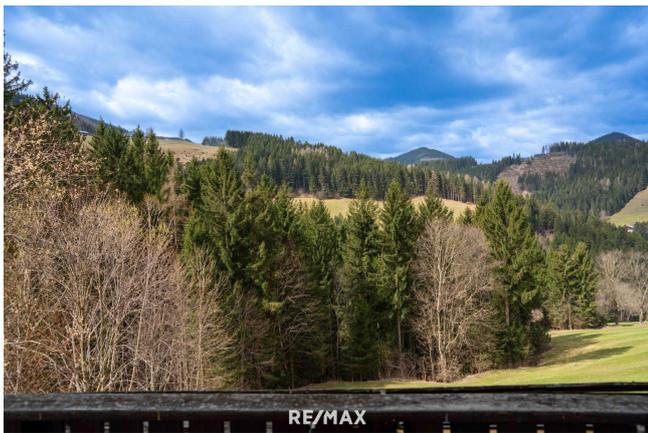




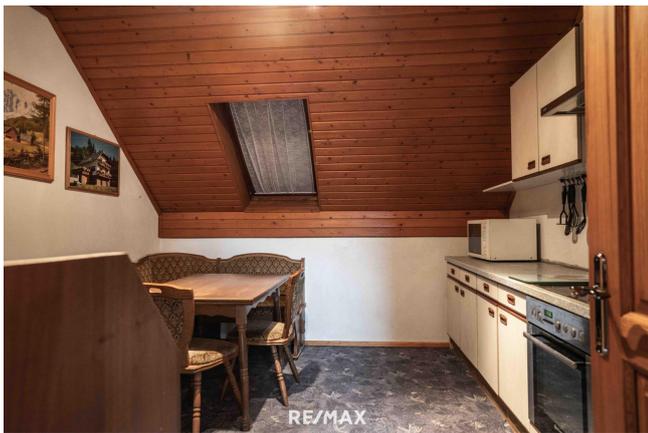


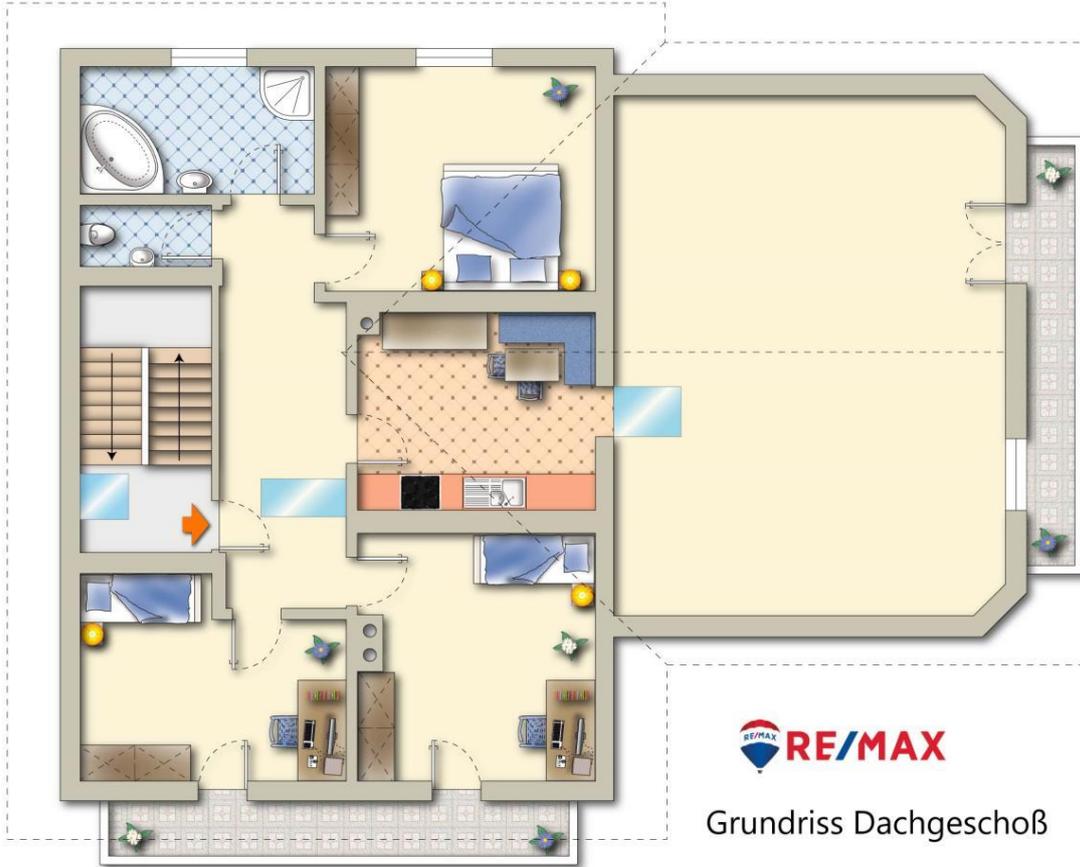












Grundriss Dachgeschoss

RE/MAX

# Objektbeschreibung

[Hier geht's zur Online-Broschüre](#)

**Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in naturnaher Lage – 8616 Gasen!**

[Hier geht's zum Objektfilm](#)

Dieses im Jahr 1978 erbaute und 2003 erweiterte Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich auf einem ca. 909 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von rund 226 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Dachgeschoss, sowie weiteren Ausbaumöglichkeiten, bietet diese Immobilie reichlich Platz – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Haus ist voll unterkellert und wird aktuell über eine Ölheizung sowie zusätzlich über eine feste Brennstoffheizung beheizt.

## **Raumaufteilung Erdgeschoss – ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Vom Eingangsbereich mit Vorraum und Garderobe gelangen Sie in den offenen Wohn-/Ess-/Küchenbereich. Ein separates Wohnzimmer sowie drei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer – stehen zur Verfügung. Zwei praktische Abstellräume und eine Speis sorgen für zusätzlichen Stauraum. Ein Badezimmer sowie ein separates WC komplettieren das Raumangebot. Ein besonderes Highlight: der direkte Zugang zur Terrasse sowie zum Balkon – perfekt, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

## **Raumaufteilung Dachgeschoss – ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Ausbaumöglichkeit**

Das Dachgeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit Vorraum, Küche, drei Zimmern, einem Badezimmer sowie separatem WC. Vom Balkon aus genießen Sie einen herrlichen Blick ins Grüne. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende Rohbauraum mit ca. 58 m<sup>2</sup>, der über die bestehende Küche durch einen möglichen Durchbruch erschlossen werden kann – ideal für zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder die Erweiterung der bestehenden Einheit.

## **Weitere Merkmale – Keller & Nebengebäude**

**Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten mit:**

- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Drei Kellerräumen

- Heizraum
- Tankraum

### **Zusätzliche Flächen auf dem Grundstück:**

- Doppelgarage: ca. 53 m<sup>2</sup>
- Einzelgarage: ca. 26 m<sup>2</sup>
- Werkstatt: ca. 60 m<sup>2</sup> – ideal für Hobby, Handwerk oder Lagerung

### **Lage und Infrastruktur**

Die Immobilie befindet sich in 8616 Gasen, einem charmanten und naturnahen Ort in der Oststeiermark. Gasen bietet eine gute Grundversorgung mit Nahversorger, Kindergarten, Volksschule sowie mehreren Gastronomiebetrieben.

In nur ca. 20 Fahrminuten erreichen Sie Birkfeld, wo weitere Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen und diverse Dienstleister zur Verfügung stehen.

Die Umgebung – mit der Sommeralm, Teichalm und St. Kathrein am Offenegg – ist Teil des Naturparks Almenland, dem größten zusammenhängenden Almweidegebiet Mitteleuropas. Diese Region ist bekannt für ihre landschaftliche Schönheit, weitläufigen Almen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zur Sommer- und Teichalm, einem beliebten Erholungsgebiet, macht die Lage besonders attraktiv für Naturfreunde, Wanderer und Ruhesuchende. Wanderwege, Radstrecken und Wintersportmöglichkeiten starten praktisch direkt vor der Haustür.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial dieser besonderen Immobilie begeistern!

**Besichtigungen** finden am **Dienstag**, den **13.05.2025** im Zeitraum von **15:00 bis 17:00 Uhr** statt. **Um Voranmeldung wird gebeten!**

[Hier geht's zur online Terminbuchung](#)

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**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:

Heizwärmebedarft 149.9  
rf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarft D  
mebedarf:  
Faktor Gesamte 1.73  
nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G C

esamtenergieeff  
izienz: