

**Haus in ruhiger Lage mit Erweiterungsmöglichkeit und  
großem Nebengebäude!**



Ansicht

**Objektnummer: 1665\_7767**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8345 Straden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1985
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	98,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



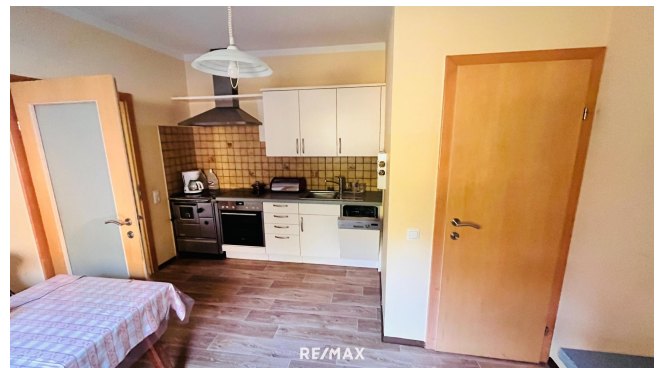
**Mag. Georg Herzog**

RE/MAX Classic in Graz  
Grabenstraße 178  
8010 Graz

T +43 316 296 000 267













REMAX



RE/MAX



RE/MAX













# Objektbeschreibung

## **Sonnige Ruhelage trifft Freizeitparadies!**

Das Einfamilienhaus hat momentan 98,98 m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnfläche im Erdgeschoss. Es besteht die Möglichkeit die Wohnfläche durch Ausbau des Dachbodens bzw. durch einen Zubau zu verdoppeln. Das Gebäude wurde 1985 in Ziegelmassiv Bauweise errichtet und hat altersgemäß einen gewissen Modernisierungsbedarf.

Ein großes Nebengebäude kann als Abstellplatz für 2 PKW und zusätzlich als Hobbywerkstätte und Lagerraum etc. genutzt werden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und wird mittel einer Öl- und Feststoffheizung zentral beheizt.

## **Die Liegenschaft überzeugt durch ihre einzigartige Lage:**

- Osten: direkt am Waldrand – ideal für Spaziergänge und Naturfreunde
- Süden & Westen: Freiland – unverbaubarer Ausblick und ganztägige Sonne
- Nachbarschaft: nur zwei Häuser in der Nähe, dennoch volle Privatsphäre
- Freizeitangebot: Nähe zu Thermenanlagen, Golfplätzen Klösch und Bad Gleichenberg, direkter Anschluss an das Radwegnetz sowie zahlreiche Wander- und Ausflugsmöglichkeiten inmitten der sanften Hügellandschaft der Südoststeiermark; u.v.mehr.

## **Eckdaten:**

- Wohnfläche Bestand: ca. 98,98 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 989 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert mit eigener Garage für Rasentraktor und Kleingeräte
- Dachgeschoß mit Loggia zum Ausbau vorbereitet
- Nebenhaus mit Platz für 2 PKW-Stellplätze, ideal auch als Atelier nutzbar
- Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeit um 100 % gegeben

## **Ausstattung:**

- Heizung mit Öl und festen Brennstoffen
- 200-Liter-Warmwasserboiler
- Möblierte, voll ausgestattete Küche mit E-Herd und zusätzlichem Holz-Lohberger-Herd
- Eigenwasserversorgung über Grundstücksbrunnen möglich
- Holzvorrat für autarke Beheizung vorhanden

## **Zukunftssicher & autark:**

- Möglichkeit für eine Photovoltaikanlage mit Wärmepumpen-Kombination
- Autarke Energieversorgung auch unabhängig von Heizöl realisierbar



Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, in ruhiger, sonniger Lage zu wohnen und gleichzeitig großzügige Ausbaumöglichkeiten zu nutzen. Perfekt für Naturliebhaber, Familien oder Individualisten, die Unabhängigkeit und Gestaltungsfreiheit schätzen – und zugleich die Vorzüge von sportlichen Aktivitäten, wie Radfahren und Wanderwege, Golfplätze, Thermenanlagen u.v.mehr, direkt vor der Haustüre genießen möchten.

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:

Heizwärmebedarfskoeffizient: 230.0  
Einheit: kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarfs: F  
Energieeffizienzklasse: 2.52  
Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: G  
Gesamter Primärenergieeffizienzfaktor: E