

## **8430 Leibnitz/Kaindorf: Gepflegtes Einfamilienhaus mit separatem Kleinwohnhaus**



Ansicht Nord/Ost

**Objektnummer: O2100167074**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8430 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Passegger**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

















## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Liegenschaft bietet Ihnen ein Einfamilienhaus und ein separates (vermietbares) Kleinwohnhaus. Unabhängige Lebensbereiche mit eigener Privatsphäre garantiert! Perfekt geeignet für Mehrgenerationsprojekt oder Wohnen und Arbeiten an einem Ort.

### Highlights:

- Zwei Wohnkonzepte mit komfortabler Raumaufteilung auf einem Grundstück.
- Separate Eingänge, eigene Öl-Heiz- sowie Nebenkostenabrechnungen – klare Strukturen, einfache Verwaltung.
- Neue Dacheindeckung und Vollwärmeschutz am Einfamilienhaus
- eingezäunter Garten mit rund 497 m<sup>2</sup>, Doppelcarport und Garage - Familienfreundlich und überschaubar.

### Raumaufteilung Einfamilienhaus mit rund 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- EG: Windfang, Vorraum mit Stiege ins Obergeschoss, Ess- Küche mit Speis und Technikraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Badezimmer mit WC.
- DG: Wohnraum, Schlafzimmer, Nebenraum mit WC

### Raumaufteilung Kleinwohnhaus mit Garage:

- EG rund 39 m<sup>2</sup>: Vorraum, Ess-Küche, Wohn- Schlafrum, Badezimmer mit WC.
- Getrennt begehbare Garage mit rund 17,5 m<sup>2</sup>.
- OG: Dachboden

### Lage und Umfeld:

- Ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung in wenigen Minuten erreichbar.
- Kurze Wege zu Erholungsgebieten, Freizeitangeboten und kulturellen Highlights.
- 5 Gehminuten zum Bahnhof Kaindorf
- 5 Autominuten zum Autobahnzubringer
- in wenigen Minuten erreicht man sämtliche Schulen (VS, MS, BRG, HAK, HAS, HTBLA)