

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



Ansicht Nord/Ost

Objektnummer: O2100167074

Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3 % zzgl. 20% MwSt.

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Passegger

Steindorff Immobilien GmbH
Albert Schweitzer Gasse 8
8020 Graz





Einrichtungsvorschlag









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 m², Doppelcarport und Garage - Familienfreundlich und überschaubar.

Raumaufteilung Einfamilienhaus mit rund 121 m² Wohnfläche:

- EG: Windfang, Vorräum 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 m²: Vorräum, Ess-Küche, Wohn- Schlafräum, Badezimmer mit WC.
- Getrennt begehbarer Garage mit rund 17,5 m².
- 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)