

## Gepflegtes Familienglück in Hitzendorfer Marktlage



Westansicht

**Objektnummer: 0005004809**  
**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8151 Hitzendorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	152,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	81,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

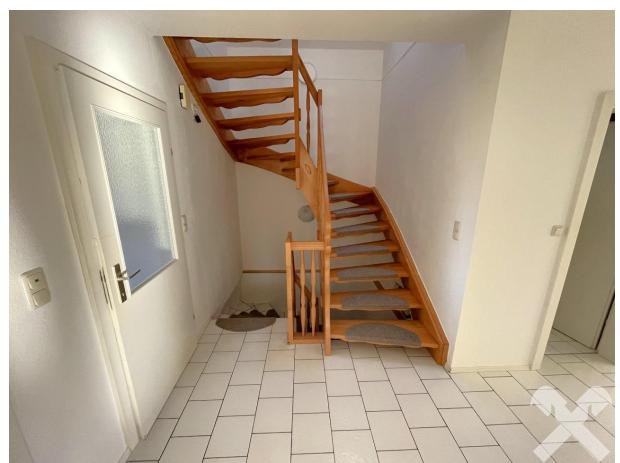
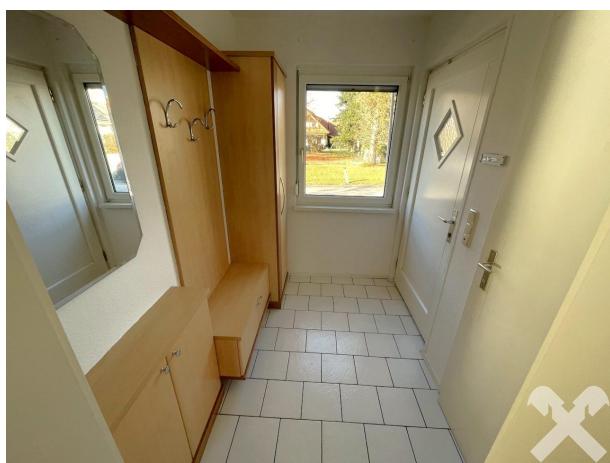
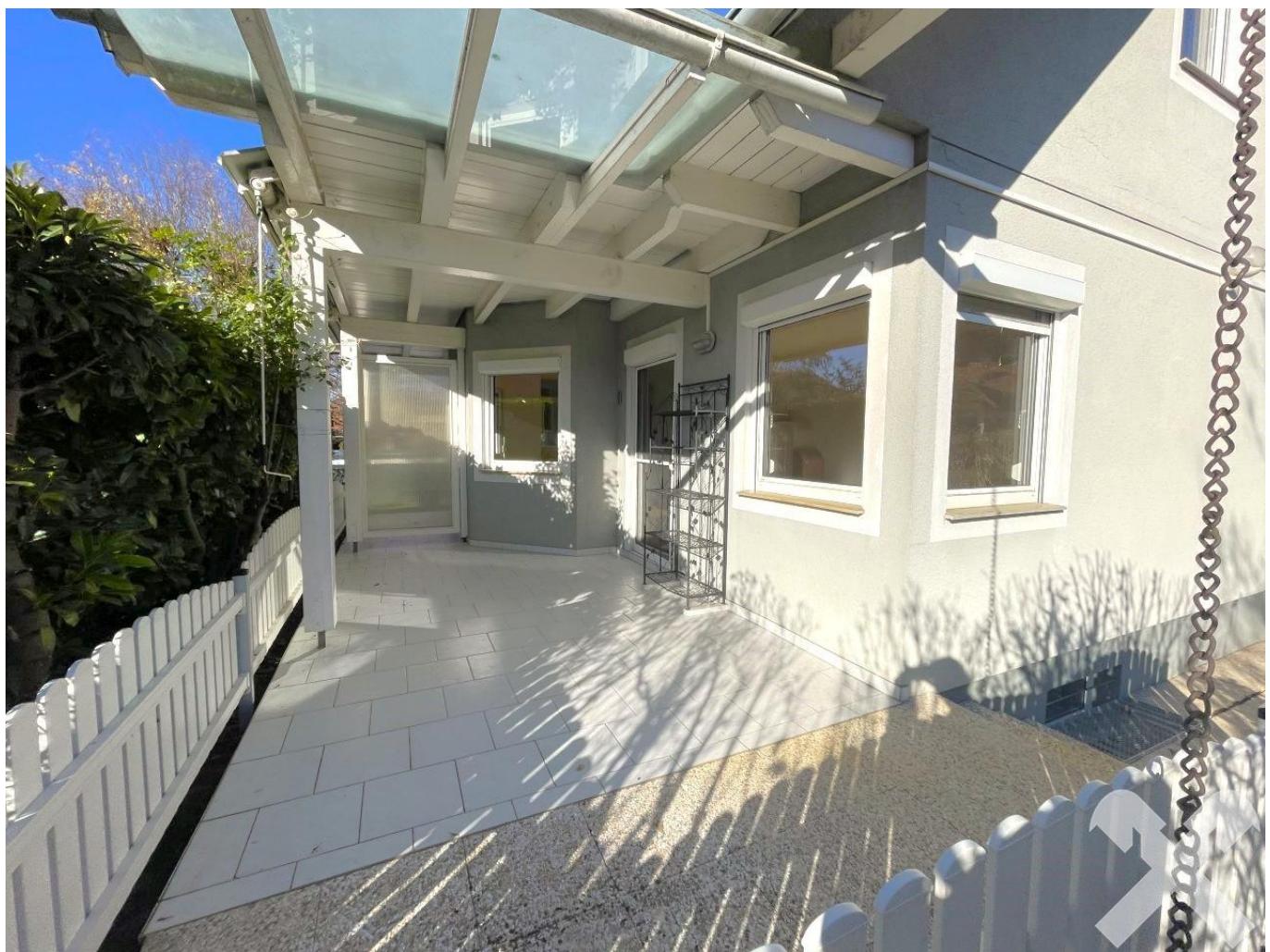


**Andreas Glettler**

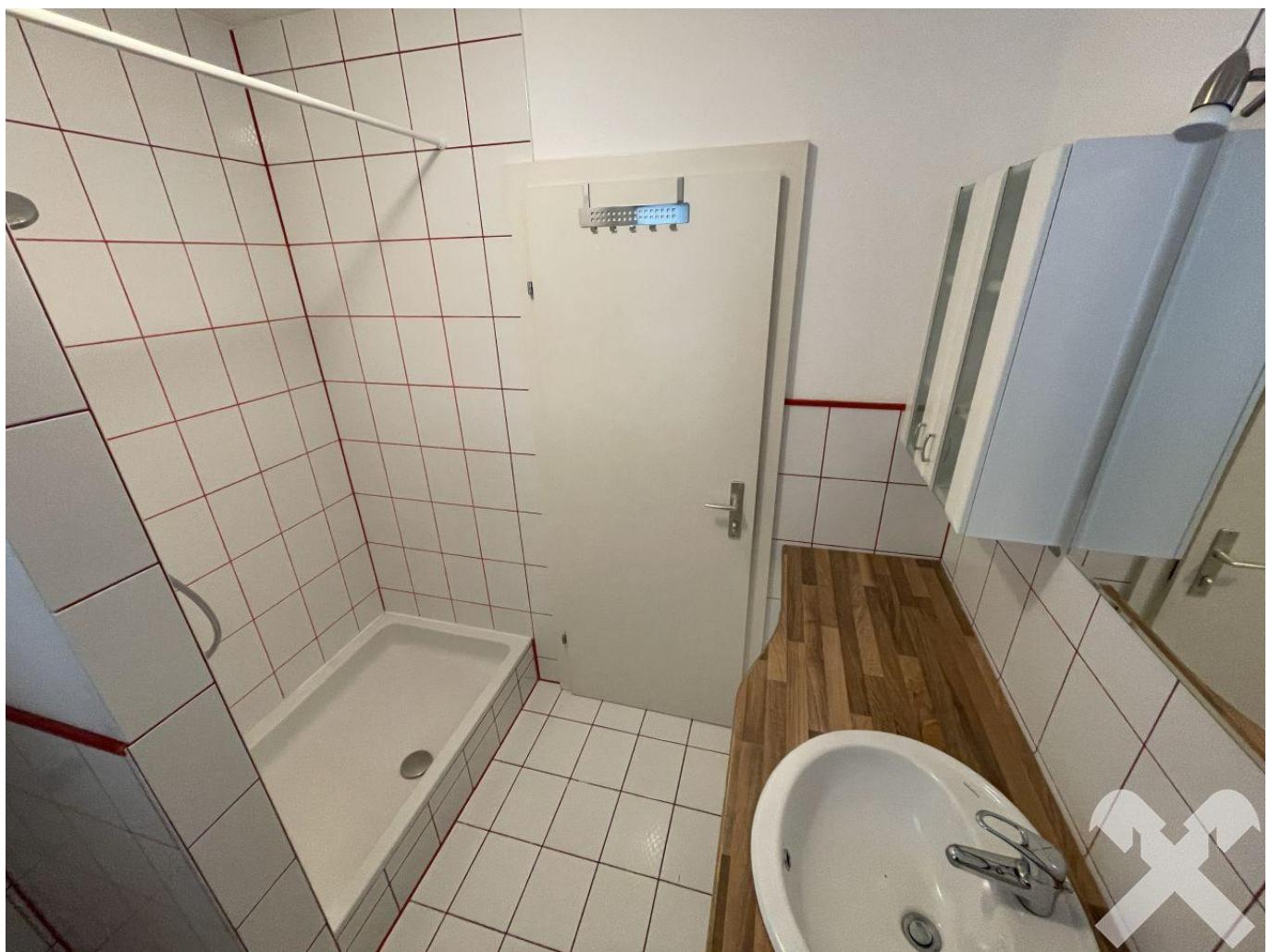
Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH - Wohntraumcenter Rosental a.d.K.  
Hauptstraße 24  
8582 Rosenthal an der Kainach

T +43 316 8036 22710 22714



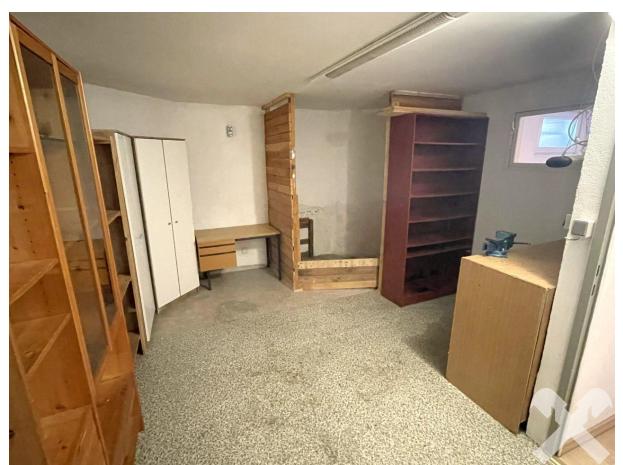














# Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus, welches Wohnkomfort, Energieeffizienz und Lebensqualität perfekt vereint, wurde im Jahr 1993 von der Firma "Compact-Haus" in Holzriegelbauweise auf einem Massivbetonkeller errichtet, über die Jahre laufend modernisiert und präsentiert sich nun in einem sehr gepflegten Zustand.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen** bietet Ihr neues Zuhause großzügige Räumlichkeiten sowie einen **offen gestalteten Küchen-Wohn-Essbereich** mit stimmigem Wohnambiente. Besonders hervorzuheben ist der formschön gestaltete **Kachelofen**, welcher von der Diele aus zu beheizen ist und ein unvergleichliches Wärmeerlebnis bietet.

Im rd. 81m<sup>2</sup> großen Keller sind ein **Hobbyraum**, eine **Sauna**, eine kleine **Werkstatt**, diverse Lagerbereiche sowie die Haustechnik untergebracht. Die Beheizung erfolgt über eine erst 2023 installierte Luftwärmepumpe, die Wärmeaustragung durchgehend mittels Fußbodenheizung.

## Highlights:

- Wohnfläche: ca. 157 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen
- Grundstück: gepflegtes, gut strukturiertes Grundstück in ruhiger Siedlungslage
- Vollkeller, teilweise als Wohnkeller ausgebaut
- Im Sommer (durch Bepflanzung!) weitgehend Blickgeschützte Terrasse
- 3 klimatisierte Schlafzimmer im Dachgeschoß
- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
- Neue Luftwärmepumpe (2023) kombiniert mit 7,6 kWp Photovoltaikanlage – energieeffiziente Heizung der neuesten Generation
- Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärmeverteilung
- Keller mit (fußbodenbeheiztem) Multifunktionsraum sowie finnischer Sauna
- Abgeschlossene Garage sowie 3 weitere befestigte KFZ-Abstellplätze
- Alarmanlage mit Tür- und Fensterkontakte

**Wenn ich Ihr Interesse geweckt habe, freue ich mich auf Ihre Anfrage!**

*Stellen Sie einfach eine Anfrage über diese Plattform und wir senden Ihnen unsere umfangreichen Verkaufsunterlagen inklusive Adresse der Immobilie bzw. vereinbaren mit*

*Ihnen auf Wunsch einen Besichtigungstermin.*

*Wir weisen darauf hin, dass wir Ihre Anfrage aufgrund unserer gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur dann bearbeiten können, wenn Sie Ihren vollständigen Namen und Ihre Wohnadresse bekanntgeben.*

*Bitte beachten Sie, dass unsere Mails auch manchmal im Spam-Ordner oder unter Werbung landen!*