

**8430 Leibnitz: Großes Zweifamilienhaus in zentraler Lage -  
ideal für Mehrgenerationen**



Krasser Haus Wagna 09 2025-4\_cut

**Objektnummer: O2100167197**

**Eine Immobilie von Steindorff Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8435 Leibnitz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 224,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,06
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

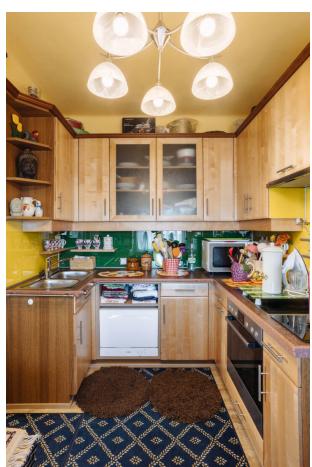


**Mag. Andreas Krasser**

Steindorff Immobilien GmbH  
Albert Schweitzer Gasse 8  
8020 Graz

H 00436506974663







# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohnhaus für zwei Familien **in zentraler Lage in Leibnitz**. Das Haus wurde in den 1980er-Jahren erweitert und renoviert. Es bietet insgesamt ca. **200 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im Erd- und Obergeschoss, dazu einen **ausgebauten Keller** - perfekt für verschiedenste Nutzungen.

## Haus & Aufteilung

- **Erdgeschoss und Obergeschoss als zwei gut nutzbare Wohneinheiten für zwei Familien**
- derzeit rund **200 m<sup>2</sup> als Wohn- und Nutzfläche** genutzt, zusätzlich Hobby- und Aufenthaltsräume im Keller
- **ausgebauter Keller** mit Heizung, Wasser und Strom - ideal als Jugendbereich, Hobby oder Büro
- mehrere Zimmer, zwei Bäder und zwei separate WCs im Haus. Die Leitungen und Sanitärbereiche wurden erneuert
- gemütliches Wohnzimmer mit **Kamin und zwei Küchen**
- Zentralheizung mit Gas
- Ortswasseranschluss sowie **Hausbrunnen** für den Garten bringen Sicherheit
- Strom- und Kanalanschluss
- Eine schöne **Terrasse** zum Genießen
- Im **Erdgeschoss** sind neben der zentralen Küche, einem Badezimmer, einem separaten WC und einem Eingangsbereich, noch weitere 4 Zimmer als Durchgangszimmer angeordnet.
- Im **Obergeschoss** findet man ebenfalls eine Küche, ein Bad, ein WC sowie 4 weitere Zimmer
- Auch im **Untergeschoss** findet man mehrere Räume.
- Am Grundstück befinden sich zusätzlich 3 praktische Gartenhäuser als Abstellräume und Lager.

## Zustand & Ausstattung

Das Gebäude ist solide gebaut und befindet sich in **sehr gutem, gepflegtem Zustand**. Die Fenster, Fassade und das Dach vermitteln einen wertigen Gesamteindruck, sofort bezugsfertig.

## Grundstück, Garten & Nebengebäude

Das Haus steht auf einem ebenen, sonnigen Grundstück mit ca. 850 m<sup>2</sup> mit **schön angelegtem Garten** für Gemüse- oder Blumenbeete. Drei **Nebengebäude** bieten reichlich Platz für Werkstatt, Lager, Fahrräder oder Hobby. Zufahrt über einen Servitutsweg. Eine neue und massive Grundstückseinfassung bringt Privatsphäre.

## Lage & Infrastruktur

Die Lage ist **sehr zentral und verkehrsgünstig**:

- **Bahnhof Leibnitz** ist fußläufig erreichbar - Ideal für Pendler

- mehrere **Autobusverbindungen** in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafe, Banken, Schulen, Kindergarten sowie **Ärzte und Krankenhaus** praktisch „vor der Tür“

Damit verbindet das Haus kurze Alltagswege mit einem eigenen Garten und viel Platz für die Familie. Ideal als Gemüsegarten, Blumengarten oder auch für Hühner.

#### **Fazit - ideal für große Familien**

Dieses Objekt ist ideal für **große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zwei befreundete Familien**: zwei Ebenen, viel Platz, ausgebauter Keller für Jugendliche oder Homeoffice, dazu Garten und Nebengebäude. Wer ein gut erhaltenes, laufend gepflegtes Haus in zentraler Lage von Leibnitz sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit.