

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Photovoltaikanlage



Objektnummer: 961/34714

**Eine Immobilie von Real-Service für steirische Sparkassen
Realitätenvermittlungs-Ges.m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8713 Sankt Stefan ob Leoben
Baujahr:	2020
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	108,60 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.924,00 € inkl. 20% USt.

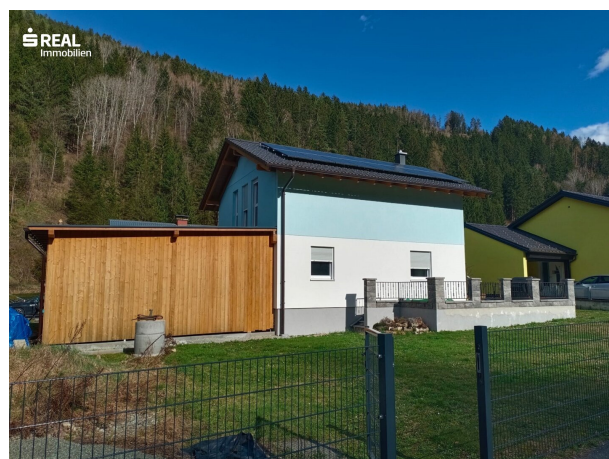
Ihr Ansprechpartner

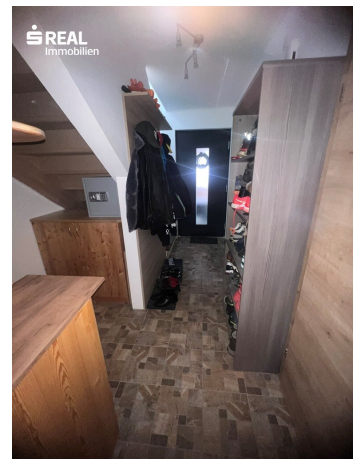


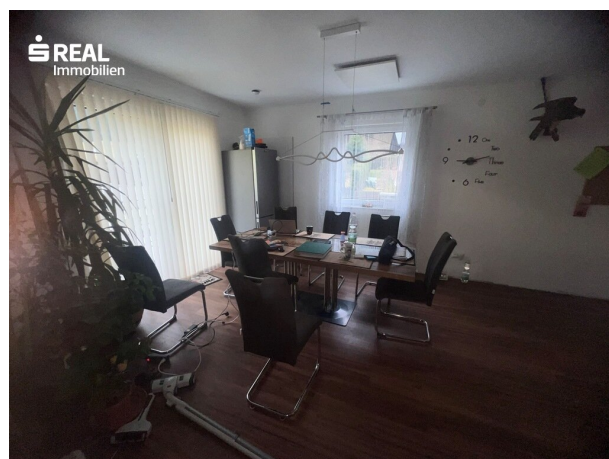
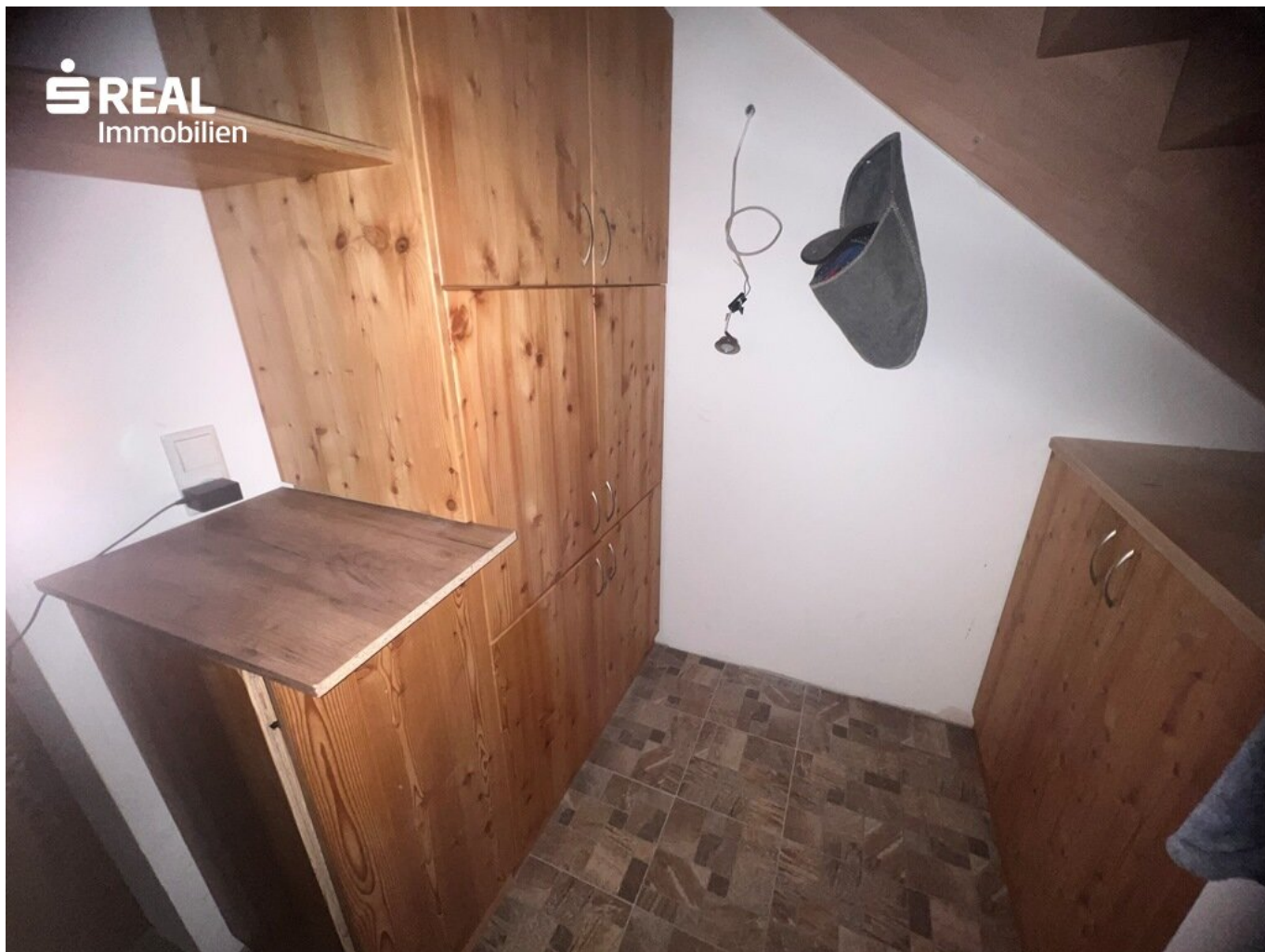
Markus Letonja

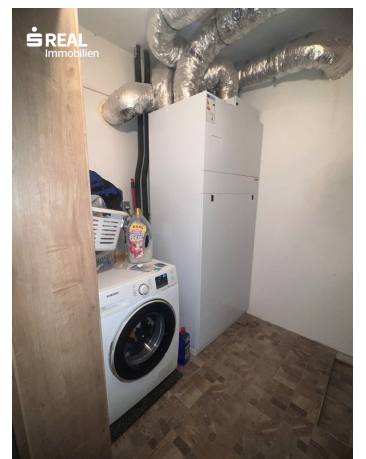
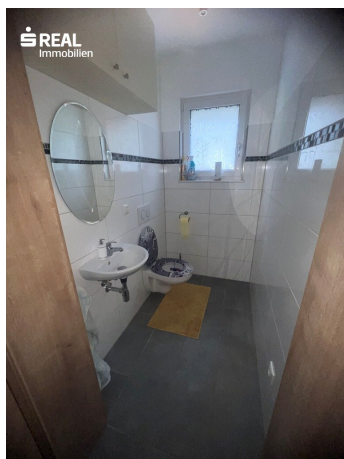
s REAL - Leoben
Erzherzog-Johann-Str. 13
8700 Leoben

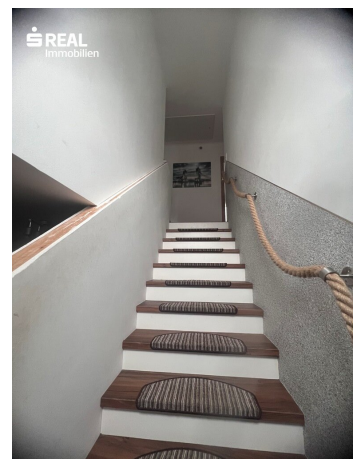
T +43 5 0100 - 26439
H +43 664 8385998

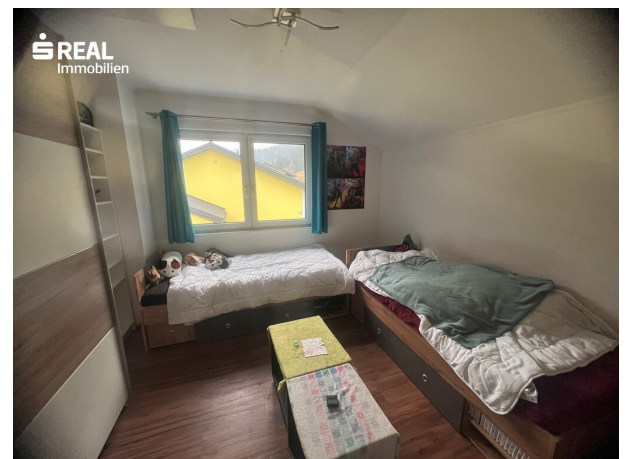
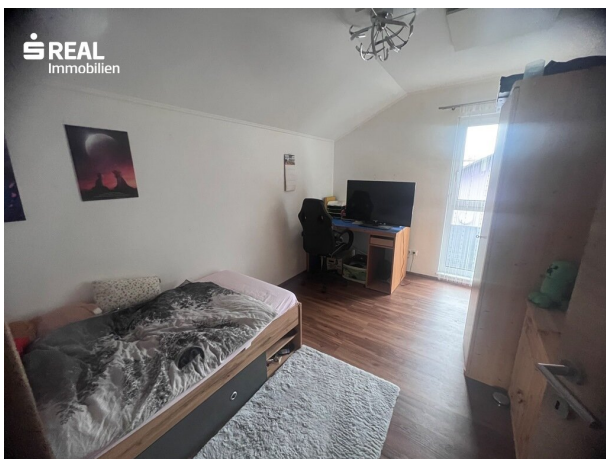


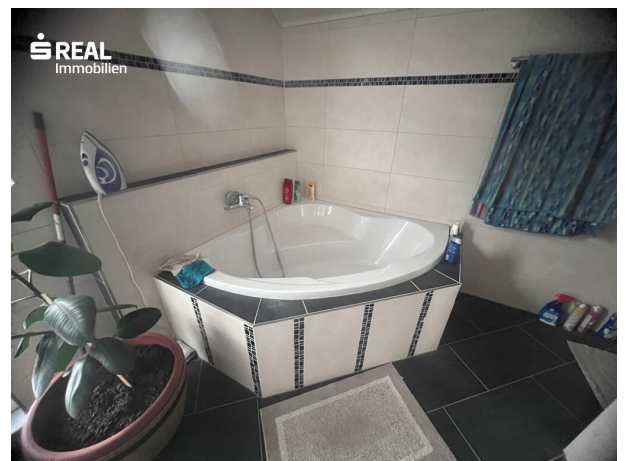
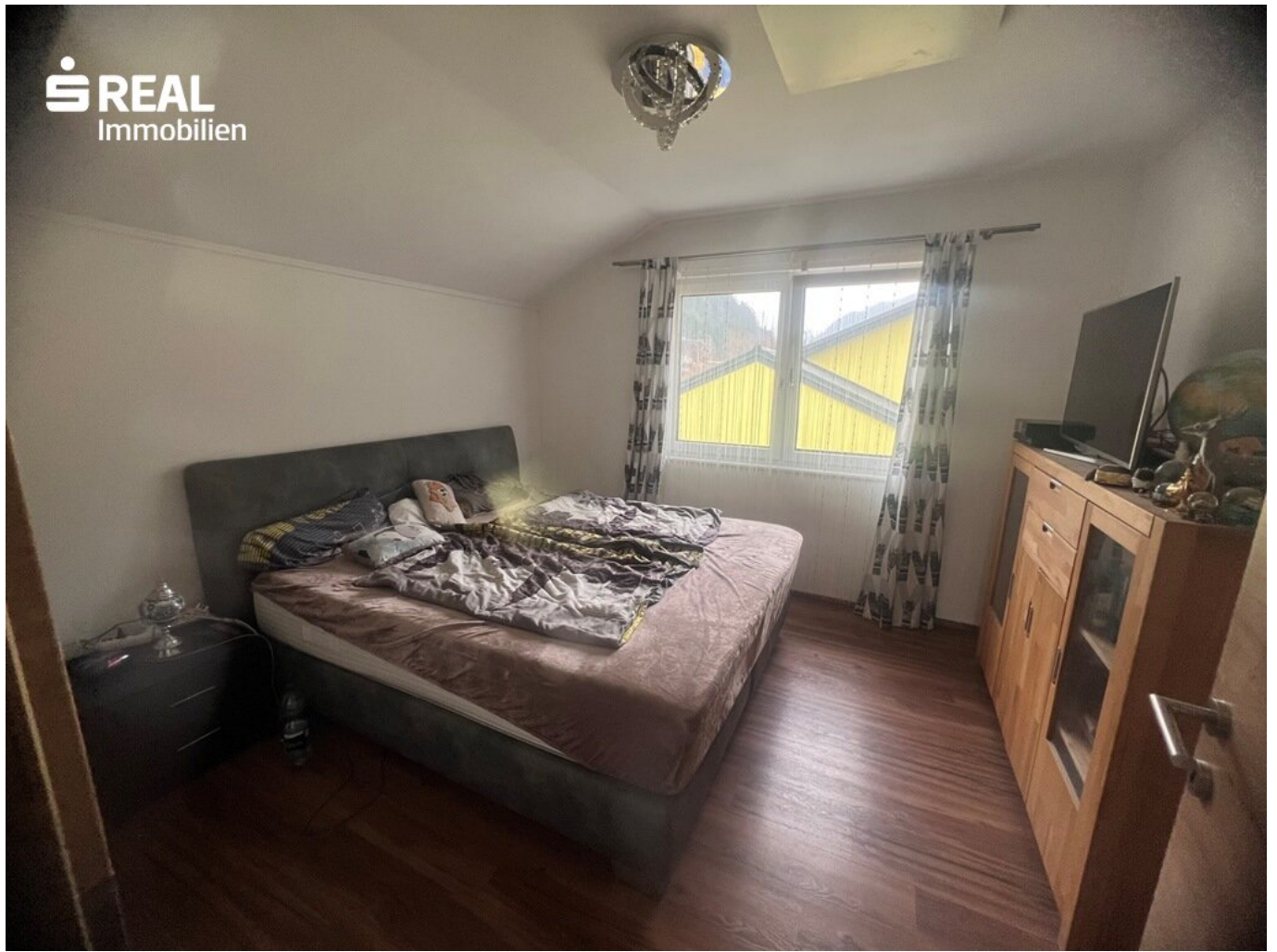


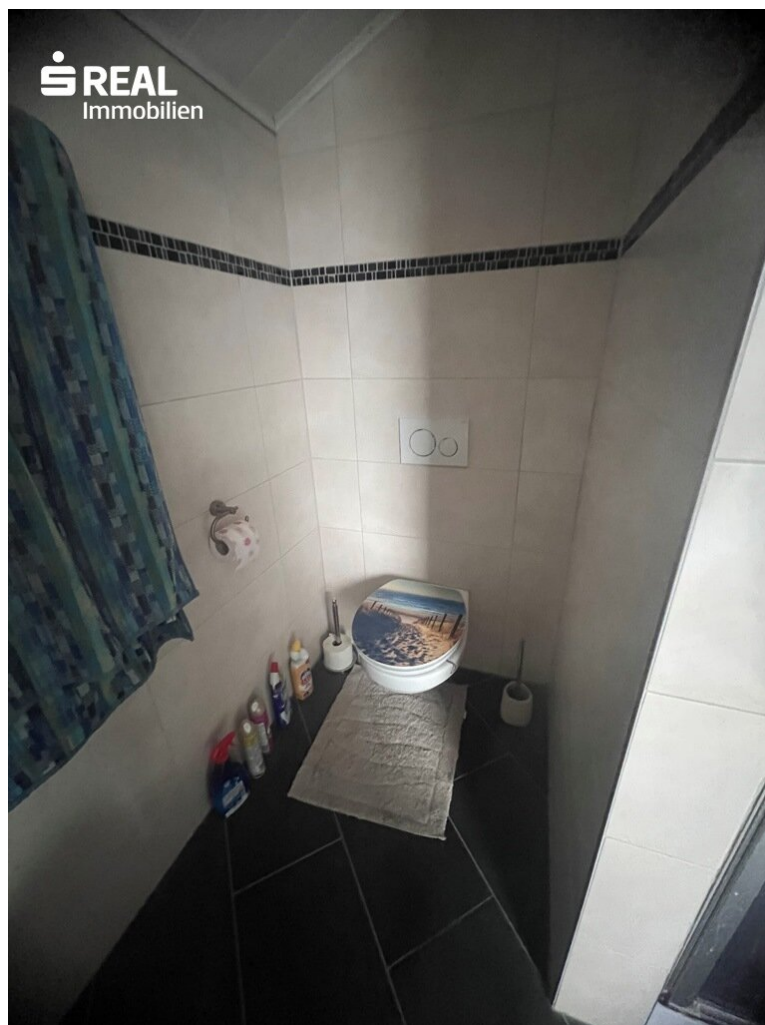












Zufahrt
54.00 qm
GEF.mil. -3.0%
OKOSTEINE

WIDMUNGSGRENZE

Überdachte Abstellfläche
42.00 m²
2 PKW
STATISCH EIGENSTÄNDIG
HOLZKONSTRUKTION
BAUSTOFFE TYP D
BRANDSCHUTZ IL OIB 2.2 PK4 2.1.1.
DURCHSTRÖMBAR GESTALTEN
75% OFFEN

Abstellraum
18.34 m²
HOLZKONSTRUKTION
BAUSTOFFE TYP D
DURCHSTRÖMBAR GESTALTEN
STATISCH EIGENSTÄNDIG

01 Technikraum
4.42 m²

02 WC
2.16 m²

03 Diele
5.28 m²

04 Stiege
4.00 m²

05 Küche
10.98 m²

RM 07 Wohnzimmer
16.52 m²

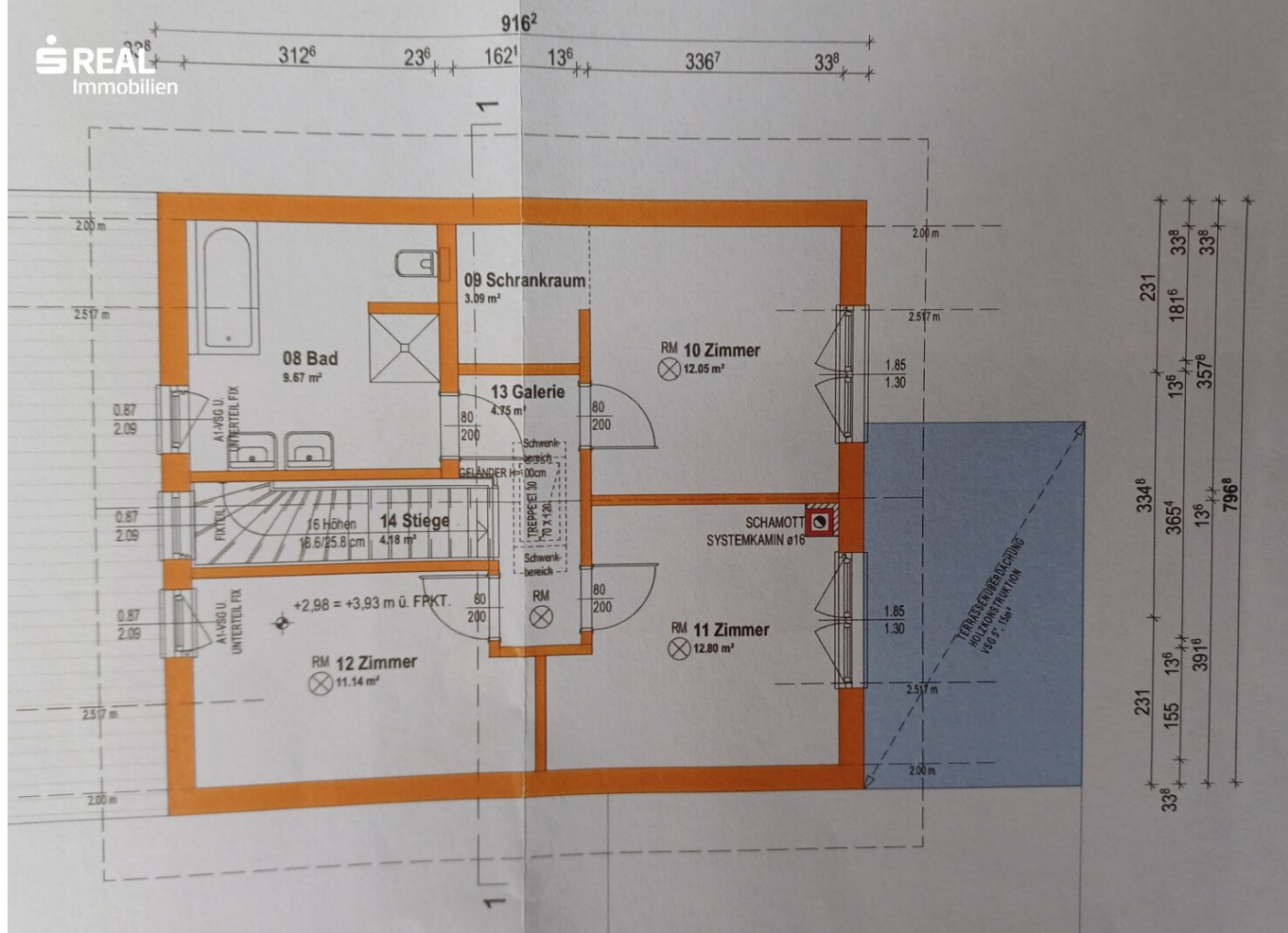
±0.00 = +0.95 m ü. FPKT.

RM 06 Esszimmer
15.74 m²

Anschüttung 40m²

Terrasse
33.94 qm

Geländeaussgleich im Bereich
der Senke um Gartenhütte lt.
Wasserschiedlicher Verwendung
Hr. Frühwirth leistete,
WkV Nr. 104, Anrechnung: jedoch



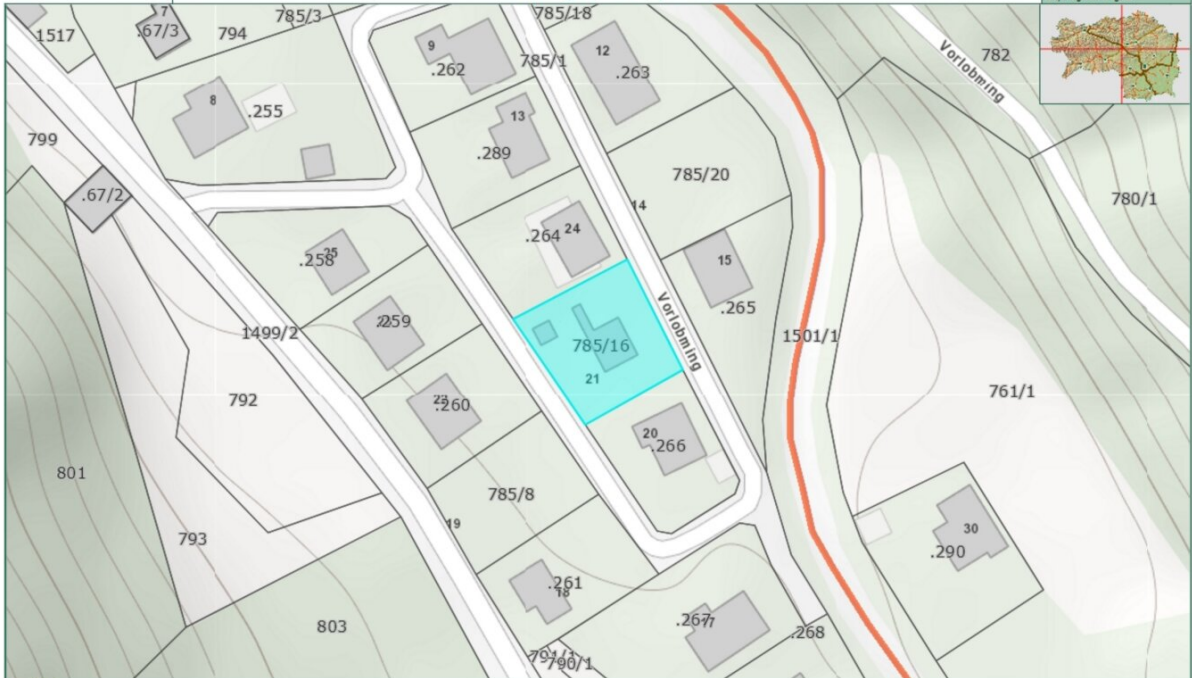


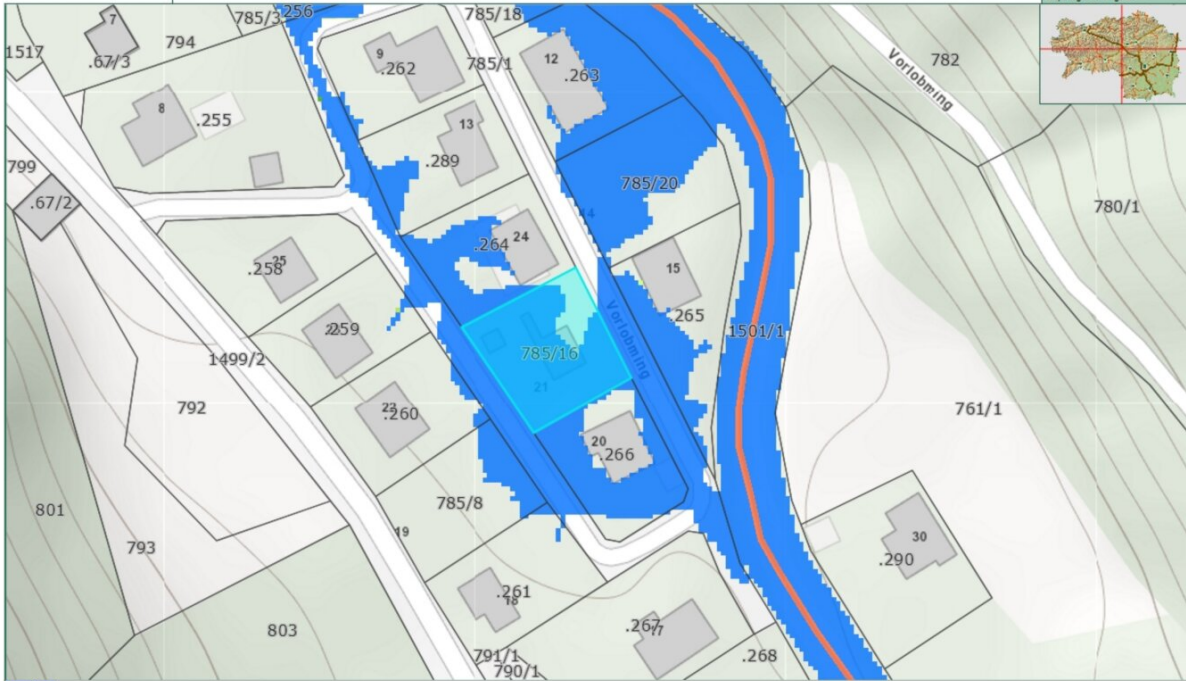












Objektbeschreibung

961/34714

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses neuwertige Elk - Fertighaus wurde im Jahr 2020 errichtet und bietet Ihnen ein modernes zeitgemäßes Wohnkonzept mit erstklassigen Ausstattungsmerkmalen.

Die Wohnfläche beträgt 108,60 m² wobei sie aufgrund des großzügigen Kniestocks von 2m im OG keine Einschränkung bei der Einrichtung haben.

Das ebene Grundstück hat eine Fläche von 720m² und lädt sie und ihre Lieben ein die warmen Tage im Freien zu genießen.

Im Außenbereich steht ihnen zum Relaxen und für Grillabende eine großzügige 34m² große Terrasse zur Verfügung und ihre Fahrzeuge sind unter dem 42m² großen Doppelcarport geschützt.

Ein Lagerraum von 10,34m² bietet Platz für Garten- oder Sportgeräte oder steht für diverse Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Modernste Technik:

Die Beheizung erfolgt über eine Lüftungs-Kompaktgerät mit einem Gegenstromwärmetauscher und nachgeschalteter Luft-Luftwärmepumpe sowie einem integrierten 180ltr. Wärmespeicher.

Die Restenergie, welche zur Beheizung des Hauses über die Luft notwendig ist, wird durch Infrarot-Paneele erzeugt.

Das Haustechniksystem gewährleistet

- die Beheizung,
- die Be- und Entlüftung,
- die Warmwasseraufbereitung und
- eine aktiver und passive Kühlfunktion

Am Dach wurde eine 5kw_p Photovoltaikanlage und eine Batterie im Technikraum mit Überschusseinspeisung ins Netz installiert und bietet so eine nachhaltige Energiequelle.

Diese Anlage wurde über ein Leasingmodell finanziert und kann auch vorzeitig getilgt werden.

Die Photovoltaikanlage ist im Kaufpreis inkludiert. (wird aus Kaufpreis getilgt oder über Leasing weiterfinanziert - wie gewünscht)

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen aber doch zentralen Lage in der Gemeinde St. Stefan ob Leoben.

Genießen Sie die Ruhe und Idylle des ländlichen Lebensstils und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die umliegende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Erkunden der schönen Landschaft der Region.

Die umliegenden Orte St. Michael und die Universitätsstadt Leoben sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Die Anbindung an die Autobahnauffahrt St. Stefan ist in 2,4km gegeben und der zentrale Autobahnknoten St. Michael ist nur 5,3km entfernt und ermöglicht die Anbindung an alle Richtungsfahrbahnen.

Die Liegenschaft liegt sehr zentral in der Steiermark und die Entfernung zu den Landeshauptstädte beträgt für Graz 58km, Klagenfurt 128km, Wien 179km, Salzburg 197km.

Das nächstgelegene Skigebiet Polster/Präbichl ist nur 31km entfernt. Weiter Skigebiete im Umkreis - Semmering 85km, Kreischberg 87km, Schladming ca. 125km.

[Hier geht es zum 360° Rundgang!](#)

Besonders hervorzuheben ist:

- neuwertiges Einfamilienwohnhaus
- moderne Technik
- sofort beziehbar
- sehr gute Raumaufteilung
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Doppelcarport Carport
- großzügiges Grundstück
- Terrasse

Raumaufteilung:

EG: Vorraum (Diele), Technikraum, WC, Wohnzimmer, Esszimmer Küche,

OG: Vorraum (Galerie), Badezimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum,, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2.

Außenbereich: großzügiges Doppelcarport 42m² + Lagerraum 10,34m²

Bei Interesse Kontaktaufnahme bitte per Mail - markus.letonja@sreal.at

Kaufpreis: € 359.000,-

HWB: 43,20 kWh/m²a

Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Post <1.500m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap