

**Großzügiges Anwesen, über 690 m<sup>2</sup> Nutzfläche. -  
Vielfältige Möglichkeiten in beliebter Lage.**



**Objektnummer: 830**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8352 Unterlamm
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	452,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	452,70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	452,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	7
<b>Keller:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz









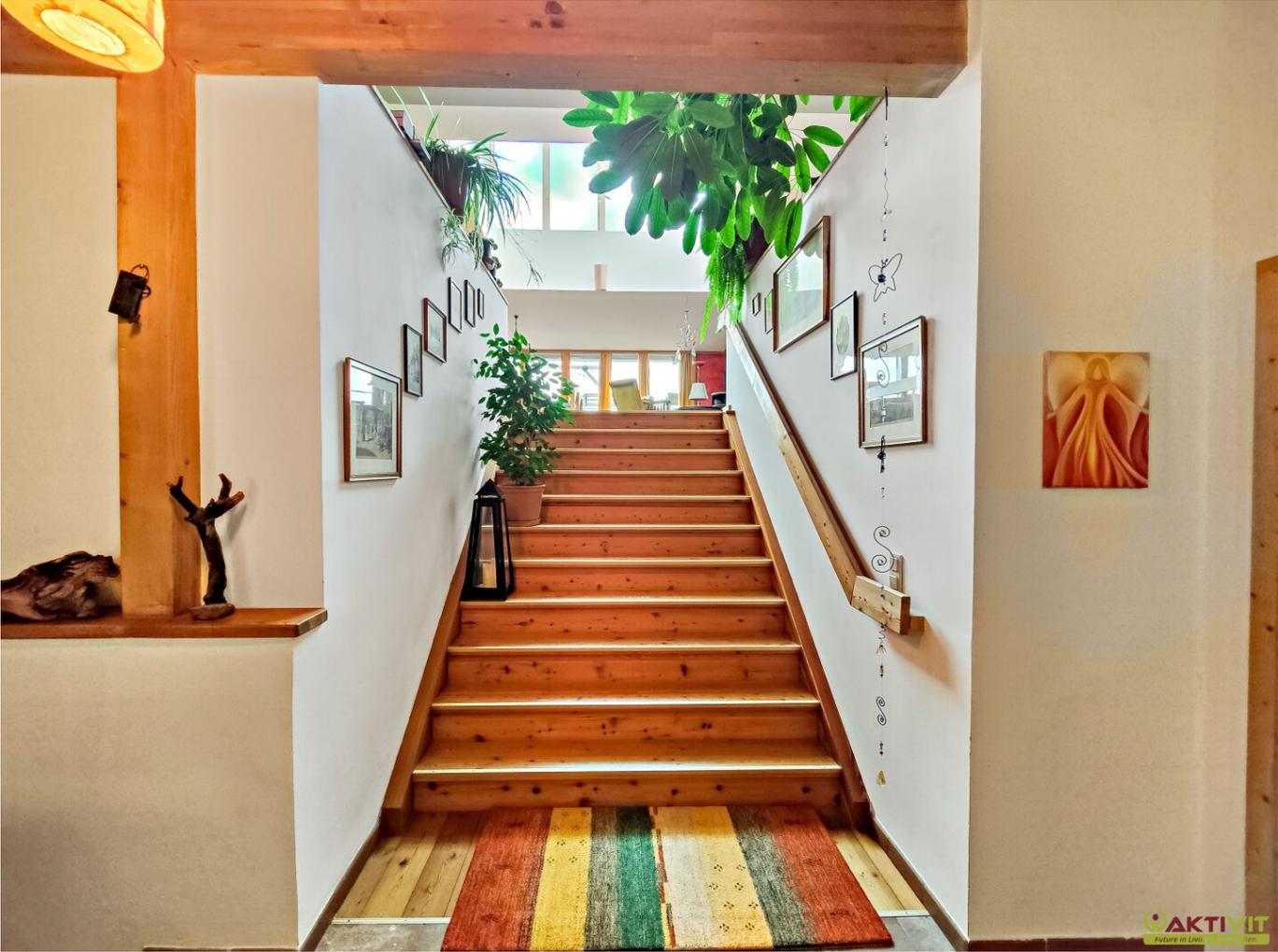












AKTIVIT  
Partner für Ihre...



AKTIVIT



AKTIVIT













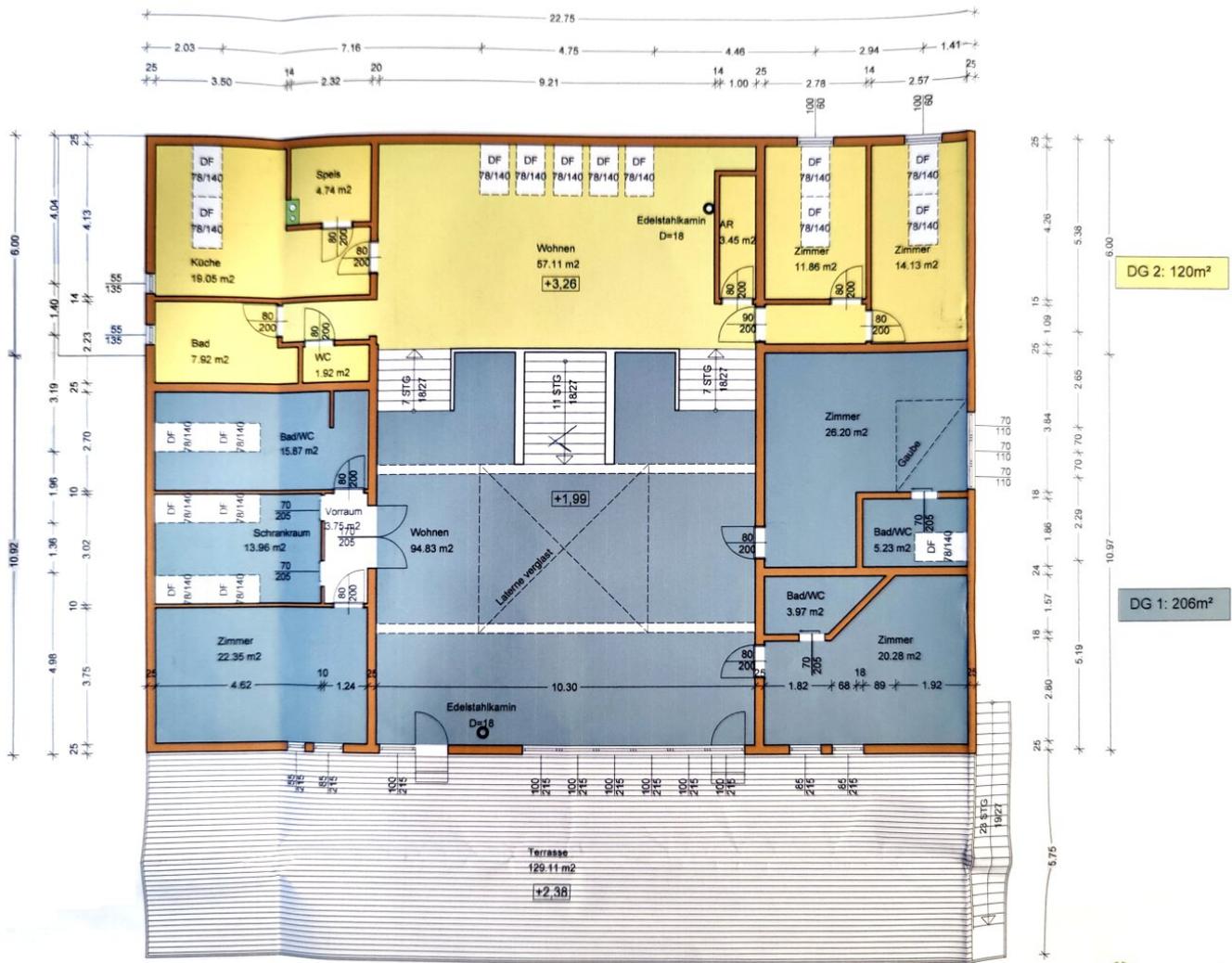






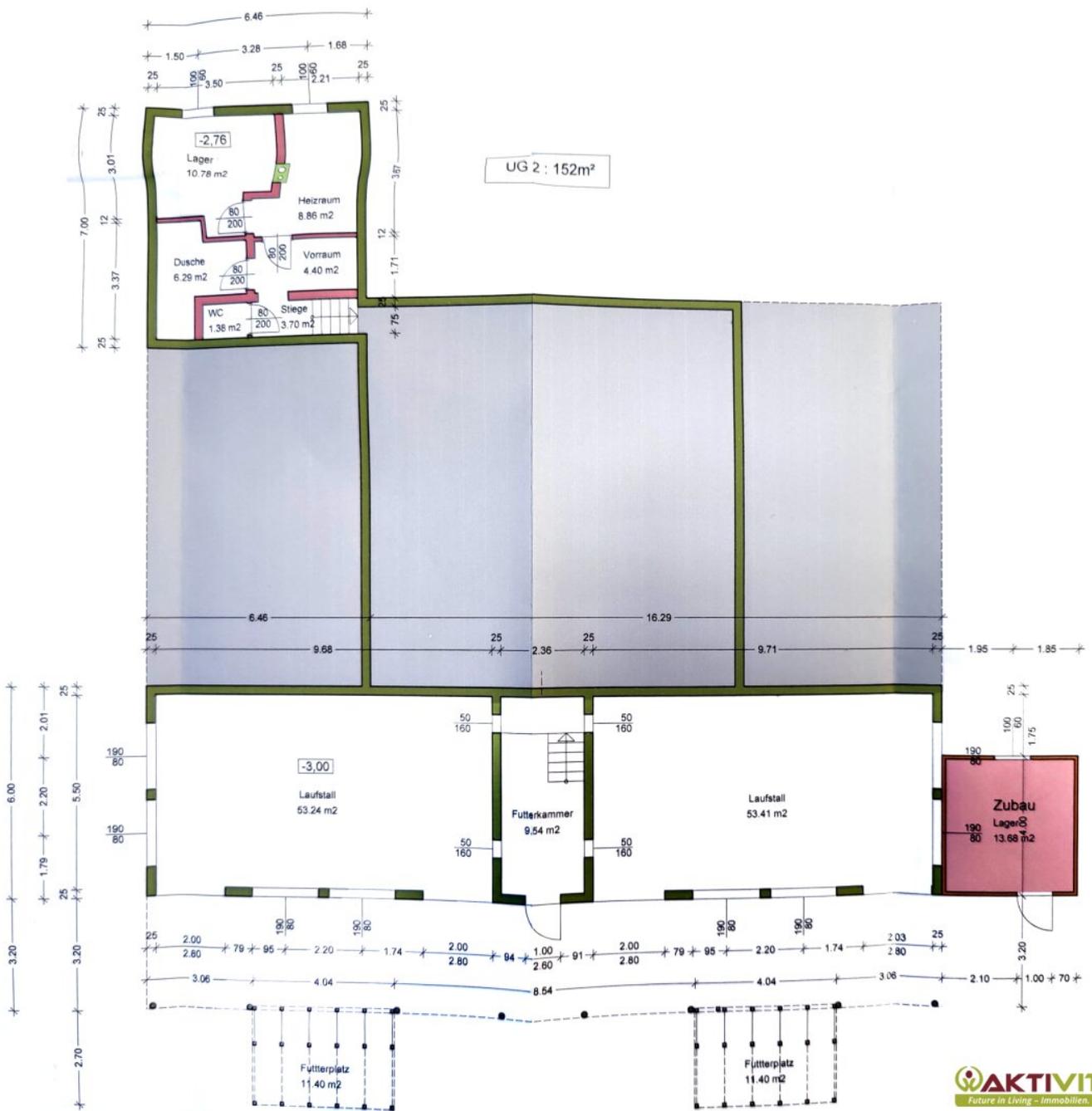






Dachgeschoß





## Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage, unweit der Therme Loipersdorf, befindet sich dieses Anwesen mit großzügigen und vielfältigen Nutzflächen.

Der Bestand erstreckt sich über insgesamt ca. 452 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich weiterer über 240 m<sup>2</sup> Nutz- und Kellerflächen. Das Grundstück umfasst über 24.800 m<sup>2</sup> inklusive eigenem Waldanteil.

### ***Die Vorteile dieser Liegenschaft auf einen Blick:***

- In der beliebten Thermenregion der beliebten Südoststeiermark.
- Herrliche Lage in der Natur mit Ausblick.
- Umliegende Städte zwischen 10-15 Minuten Fahrzeit.
- Ca. 452 m<sup>2</sup> Wohnfläche + über 240 m<sup>2</sup> weitere Nutzflächen.
- Wohnbereiche, diverse Nebenfläche und viel Stauraum.
- Ausbau und Kernsanierung erst 2007 erfolgt.
- Über 24.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Eigentum.

### **DAS HAUS.**

Der Bestand verfügt über 452,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen (Erdgeschoß, Zwischengeschoß und Obergeschoß).

Weitere rund 242,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche werden im Untergeschoß geboten.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgend:

- Das EG mit rund 126 m<sup>2</sup>:

Großer Eingangsbereich, Garderobe, Büro, Wohnzimmer, Küche mit Zugang zur Terrasse, WC sowie Abstellraum.

- Zwischengeschoß mit rund 205 m<sup>2</sup>:

Großes Wohnzimmer (ca. 100 m<sup>2</sup>), 3 Zimmer, zwei Bäder und ein Schrankraum.

Vom Wohnzimmer erfolgt der Zugang zur Hauptterrasse mit ca. 120 m<sup>2</sup>.

- Das OG mit rund 120 m<sup>2</sup>:

Weiteres Wohnzimmer, Küche, 2 Zimmer, Schrankraum, Abstellraum, WC, Badezimmer.

Weiters gibt es im Untergeschoß, mit insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Nutzfläche, folgende Räumlichkeiten:

Insgesamt 6 Lager- und Technikräume, davon 2 mit Ausgang ins Freie. Eine Werkstätte, ein "Reiter-Stüberl" mit Küche, Bar und Ausgang ins Freie, ein weiteres WC und ein Waschraum,

Weiters 2 Atelierräume (ebenfalls mit Ausgang ins Freie) mit WC und Dusche sowie einen Fitnessraum

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde 1999 errichtet und 2007 im Rahmen vom Umbauten kernsaniert.

Die Substanz ist eine Ziegelbauweise unter Verwendung von Holz sowie im Bereich der (Innen-) Wände teilweise Rigips-Ausbau und Lehmputz.

Die Böden sind mit Holz (Parkett sowie Schiffboden), Fliesen und Steingut ausgeführt. Viele liebevolle Highlights zeichnen dieses Anwesen aus.

Aktuell erfolgt die Beheizung mit einer Zentralheizung mit Holzvergaserofen (Stückholz) und

Pufferspeicher.

Weiters gibt es eine Solaranlage für Warmwasser mit 500 Liter Warmwasserboiler.

Der Verkauf erfolgt inklusive der Einrichtung und Ausstattung von Küchen und Badezimmer.

Weiteres Mobiliar kann nach Vereinbarung abgelöst werden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft umfasst insgesamt rund 24.839 m<sup>2</sup> Grundfläche laut Grundbuch. Hier bietet sich ein umfassender Eigenbesitz mit viel Platz.

Bei der Grundfläche handelt es sich zur Gänze um Freiland, teilweise mit der zusätzlichen Ausweisung als Wald.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen, die Zufahrt erfolgt von einer öffentlichen Straße.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <6.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <5.000m  
Polizei <10.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <9.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap