

**Verwirklichen Sie Ihre Wohnträume – Charmantes  
Einfamilienhaus mit großem Grundstück!**



Essereich

**Objektnummer: 7939/2300161057**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8473 Weitersfeld an der Mur
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 394,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,08
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**akad. IM Markus Kober-Klammler**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410810

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein für eine gratis Marktwertschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

Auf rund **120 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem großzügigen **Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup>** erwartet Sie viel Raum für Ihre Ideen – ob zum Wohnen, Arbeiten, Gärtnern oder für Hobbys.

Die Immobilie befindet sich in **sanierungsbedürftigem Zustand**, bietet jedoch eine solide Basis: **Strom- und Wasserleitungen sowie der Sicherungskasten wurden 2018 vollständig erneuert**. Damit sind bereits wichtige Investitionen in die Infrastruktur erfolgt – perfekt, um das Haus nach Ihren Wünschen zu modernisieren.

## Die Highlights im Überblick

- ? **Grundstück mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>** – ideal für Gartenliebhaber, Spielbereiche oder kreative Projekte
- ? **Sanierungsbasis mit Potential** – Leitungen und Sicherungskasten 2018 erneuert
- ? **Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – gut geschnittener Grundriss auf zwei Ebenen
- ? **Parkmöglichkeiten direkt am Haus** – inklusive Garage und Carport
- ? **Ruhige Dorfrandlage mit Grünblick** – naturnah wohnen und dennoch gut angebunden

## Besonderheiten

- Erneuerte Grundinstallationen (2018): Strom, Wasser, Sicherungskasten
- Sonnige und ruhige Lage am Ortsrand – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Hobbygärtner
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten: Eigenheim, Zweitwohnsitz oder Investition

**Kaufpreis: € 139.000,--**

Ein attraktives Angebot für alle, die ein individuelles Zuhause mit großem Garten suchen – und die Freiheit schätzen, ihr Eigenheim nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

**Ihr Traum vom Leben im Grünen beginnt hier – kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Post <4.000m

Geldautomat <4.000m

Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap