

## **Wohnen im gepflegten Bungalow in grüner Ruhelage mit Fernsicht**



**Objektnummer: 1726**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bungalow              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8591 Maria Lankowitz         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                     |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,50 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 196,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,97                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 264.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Walter Ofner**

Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86  
8582 Rosental an der Kainach



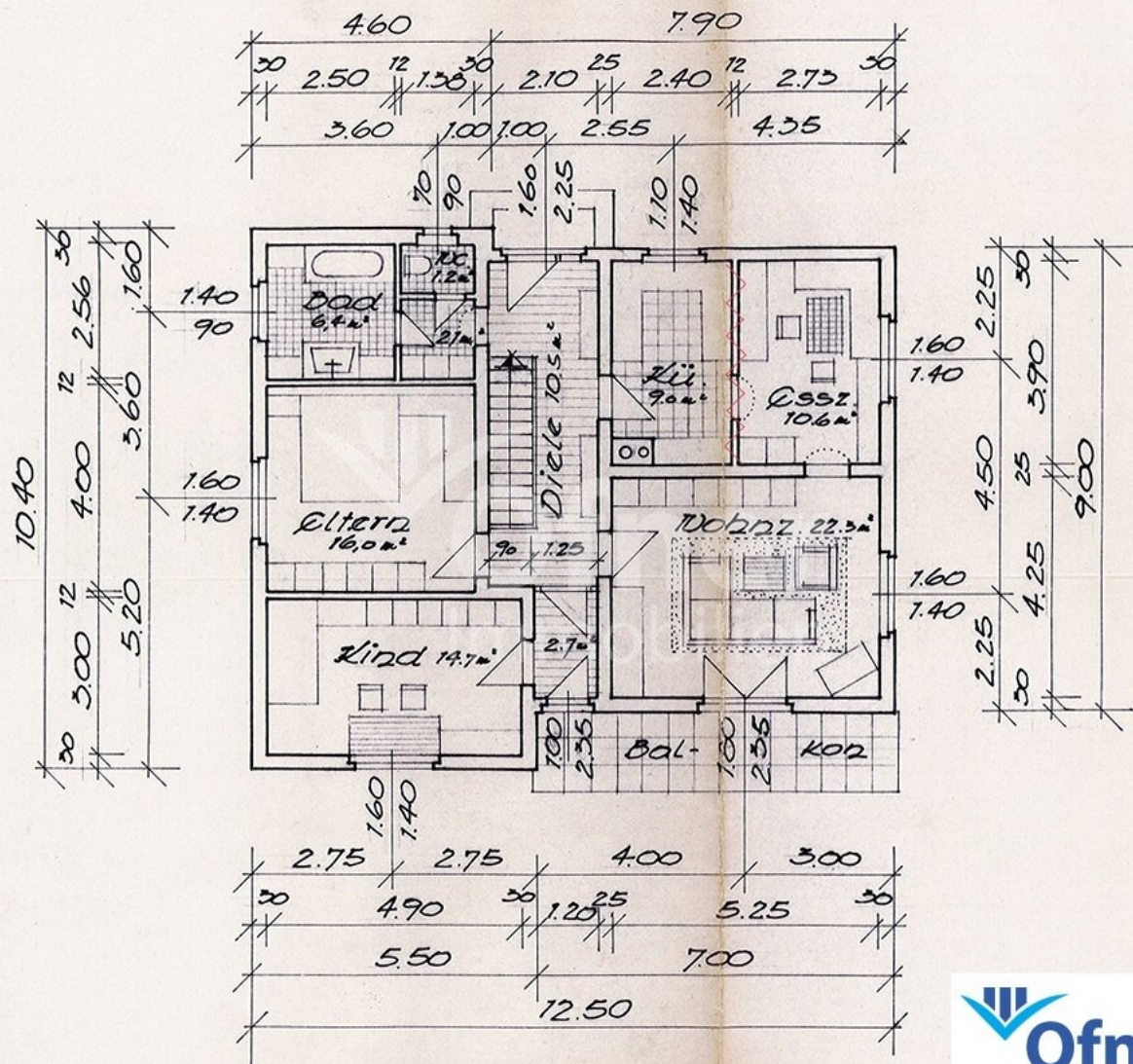


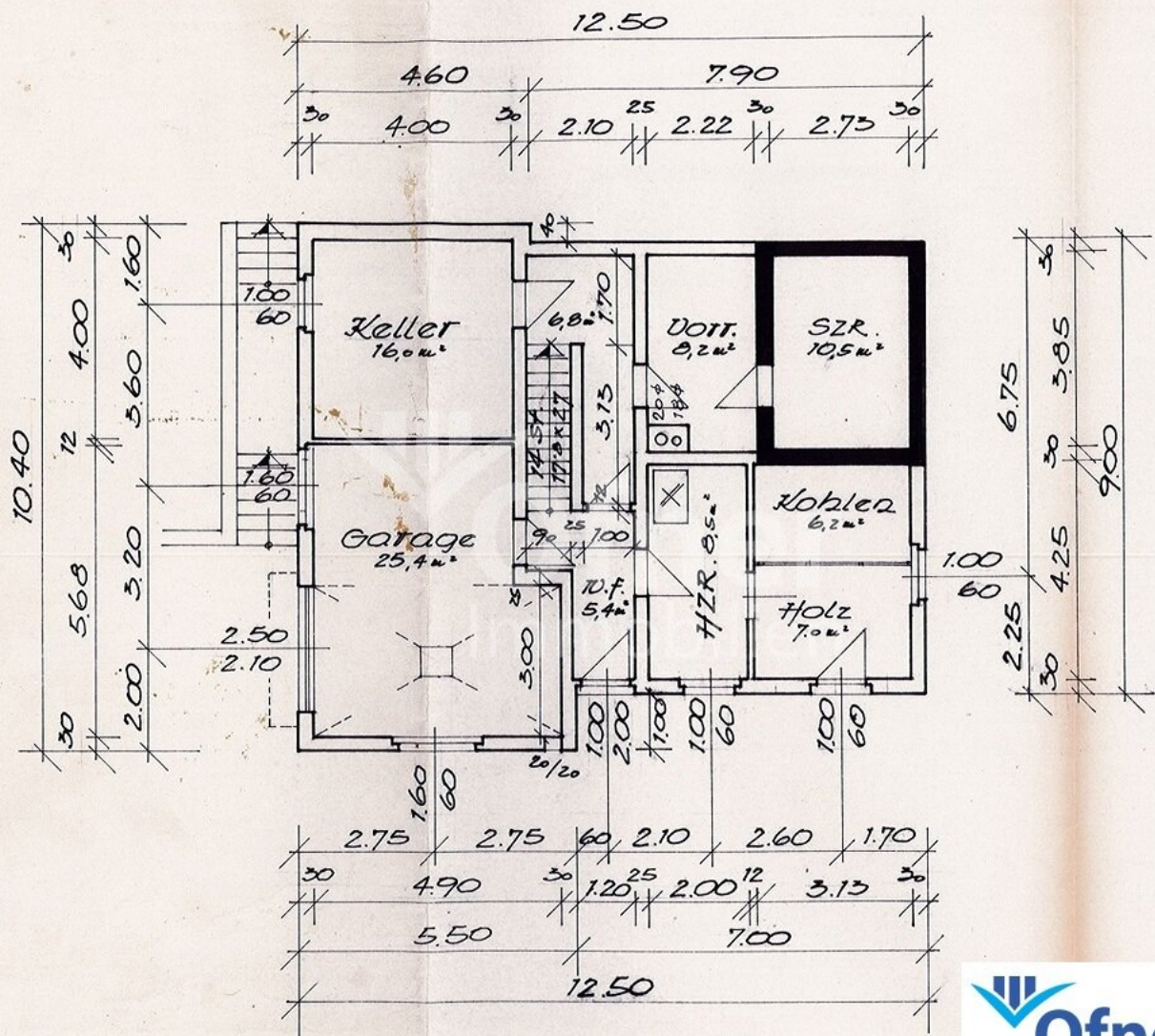












## Objektbeschreibung

Fernab vom Grau der Großstadt steht dieser Bungalow in leichter Hanglage in der wunderbar grünen Weststeiermark - in der liebenswerten, lebenswerten und leistbaren Lipizzanerheimat. Am Ende einer Sackgasse, umgeben von wenigen Nachbarn, ist das Haus aus den späten 1980er-Jahren ein idealer Rückzugsort mit ländlichem Flair. Ganz nahe am Wald stehen hier Ruhe und Entschleunigung an oberster Stelle.

Auf einer Fläche von ca. 96 m<sup>2</sup> bietet der Bungalow, der in Ziegelmassivbauweise errichtet wurde, einen Vorraum, die möblierte Küche mit Essplatz, das Wohnzimmer mit Zugang auf den sonnigen West-Balkon, das Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie ein saniertes Badezimmer mit Dusche, Wanne und Fenster sowie das separate WC mit Fenster. Sämtliche Räume sind hell und freundlich und schön gepflegt. Die Küchenmöblierung ist im Kaufpreis enthalten. Das Badezimmer wurde im Jahr 2013 saniert, modern ausgestattet und mit Fußbodenheizung aufgewertet.

Den Keller können Sie sowohl innen als auch außen erreichen. Hier stehen eine Garage, Heizräume und Lagerräume zur Verfügung. Ebenso eine Wirtschaftsküche mit Dusche und WC und ein Waschraum. Durch die leichte Hanglage wird die Garage im Keller ebenerdig befahren, ein elektrisches Tor ist eingebaut. Ein Carport wurde direkt neben der Garageneinfahrt errichtet. Vor dem Kellereingang befindet sich ein Sitzplatz, auf dem die Abendstimmung ganz besonders gut genießen kann.

Die Zentralheizung kann entweder mit Öl oder mit festen Brennstoffen betrieben werden. Im sanierten Badezimmer ist zudem eine Fußbodenheizung installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wärmepumpe. Die Wasserversorgung durch eine eigene Quelle ist grundbücherlich gesichert. Das Abwasser wird über einen öffentlichen Kanal entsorgt. Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße.

Das Grundstück am Ende der Sackgasse hat eine Größe von 1.207 m<sup>2</sup> und ist leicht geneigt. Es grenzt direkt an den Wald, beinhaltet aber keine eigene Waldfläche.

Ins Zentrum der Stadt Lipizzanerstadt Köflach sind es ca. 6,5 km. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und zahlreichen Dienstleistern. Ein reges Vereins- und Kulturleben sorgt im gesamten Jahreslauf für vielfältige Abwechslung. Der Golfplatz Erzherzog Johann in Maria Lankowitz ist ca. 3,5 km entfernt. In Köflach befindet sich die beliebte Therme Nova, das Bundesgestüt Piber mit den weltberühmten Lipizzanern ist nur ca. 8 km entfernt. Wandern ist im näheren Umfeld auf beschilderten Routen mit unterschiedlichsten Schwierigkeitsstufen möglich: von sanften Hügeln bis schroffen Felsanstiegen. In die pulsierende Landeshauptstadt Graz mit anerkannten Universitäten und internationalem Flughafen sind es ca. 40 km.

Insgesamt ist die Steiermark touristisch außergewöhnlich vielfältig und bietet Seen, Berge,

Kultur und Sportmöglichkeiten. Sie trägt zurecht den Namen "Das grüne Herz Österreich": vom Gletscher im Dachsteingebiet bis zum Wein der Südsteiermark finden Sie abwechslungsreiche Landschaft, Menschen und Genüsse. [Erleben Sie die wunderbare Steiermark.](#)

Bei einer gemeinsamen, unverbindlichen Besichtigung werden Sie sich in diesem charmanten Bungalow sofort wohlfühlen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## **Team Ofner Immobilien**

Walter Ofner, staatlich zertifizierter Immobilientreuhänder, Tel. 0664 / 1883929

office@ofner-immobilien.at, Tel. 03142 / 22892

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <2.500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap