# Vielseitig nutzbares Wohnhaus! Wohnen und arbeiten unter einem Dach in zentraler Lage



Gartenanlage

Objektnummer: 7314/493

Eine Immobilie von Golden Service GmbH | Great Sales - Premium Immobilienvermittlung

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 8430 Leibnitz

Baujahr:1971Zustand:GepflegtAlter:NeubauNutzfläche:262,50 m²

**Zimmer:** 8,50 **Bäder:** 1 **WC:** 2

Balkone: 1
Terrassen: 2
Stellplätze: 2

**Keller:** 130,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: G 344,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** F 3,63 **Kaufpreis:** 539.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Oliver Sgerm**

GS Great Sales Immobilienvermittlungs GmbH Kärntner Straße 570b/5/Top9





















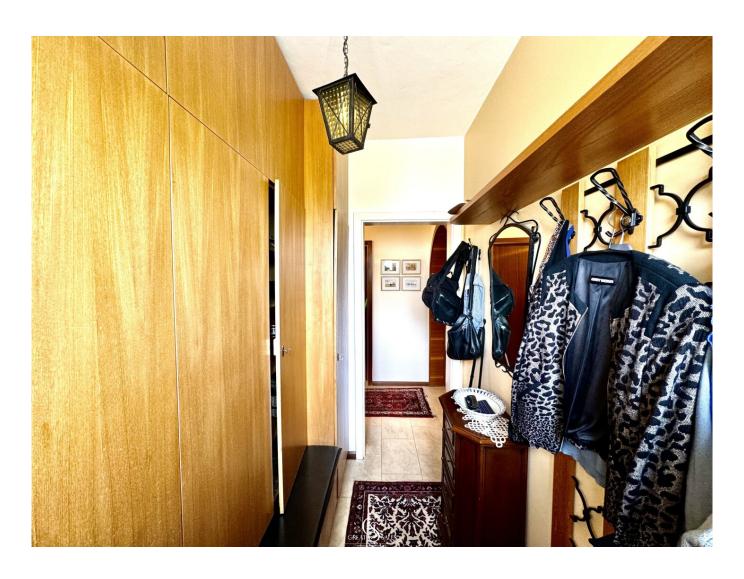












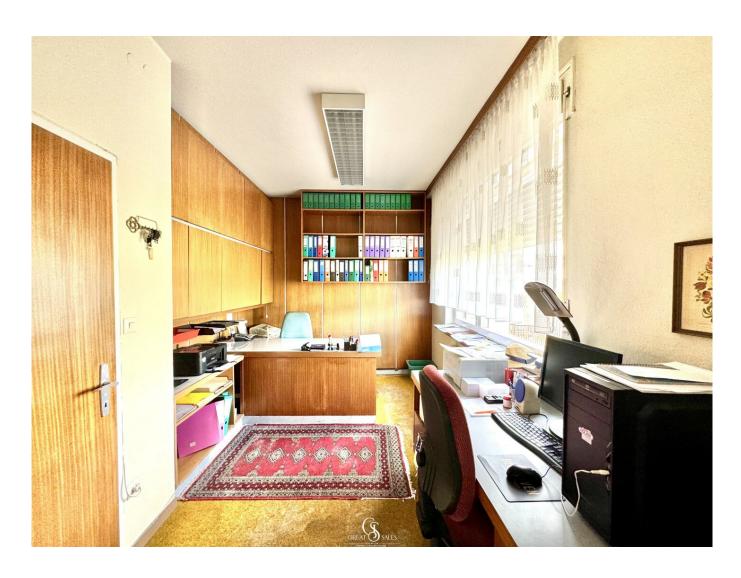


























































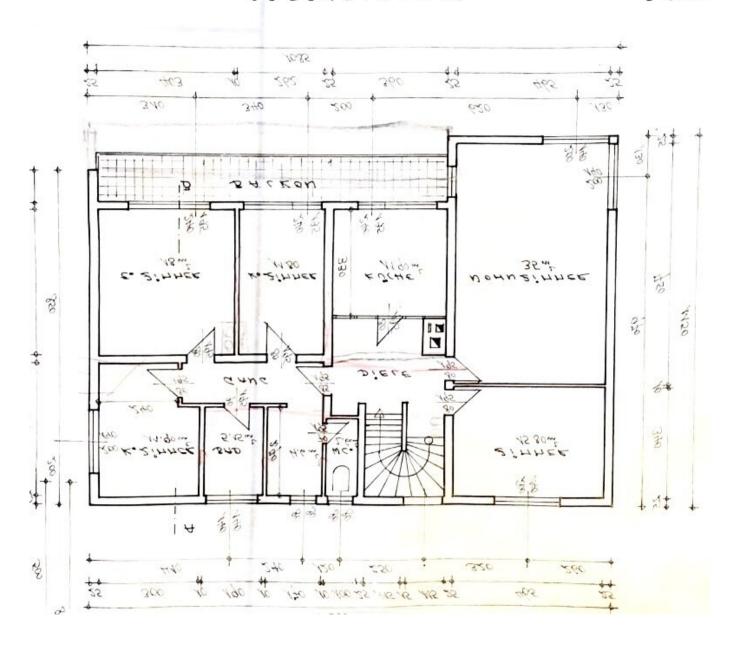




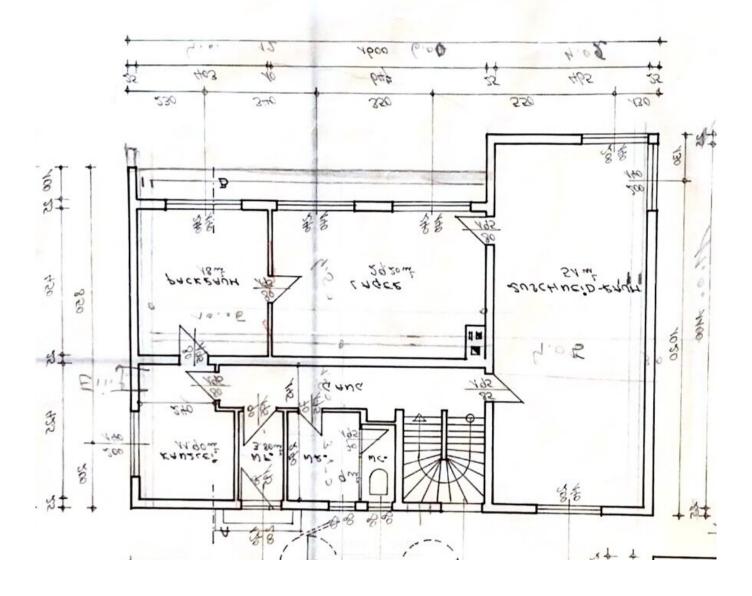




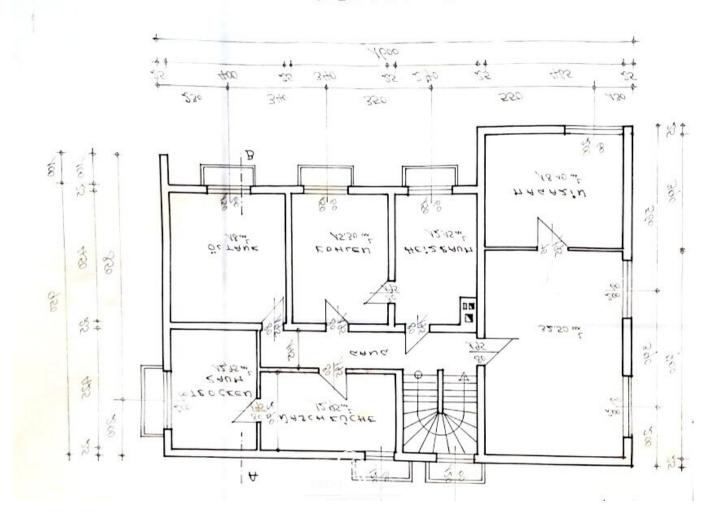




# ERDGESCHOSS



## KELLERGESCHOSS





### **Objektbeschreibung**

Gepflegtes und vielseitig nutzbares Wohngebäude steht zum Verkauf!

Diese Immobilie bietet die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in zentraler Lage zu vereinen. Neben dem Haus umfasst die Liegenschaft eine großzügige und gepflegte Gartenanlage und ist ein ideales Refugium für Naturliebhaber und Gartenenthusiasten.

Ein besonderes Highlight ist der 8 x 3,64 Meter große Swimmingpool samt Poolhaus mit überdachter Terrasse, das der Liegenschaft einen besonderen Charme verleiht.

Das Wohnhaus wurde 1971 errichtet und bietet im Erdgeschoss eine Fläche von ca. 133,1 m², die bisher als Lager, Geschäfts- und Bürofläche genutzt wurde. Es eignet sich auch hervorragend für eine Praxis oder Kanzlei, Therapiezentrum, Beauty & Wellness-Oase, oder für eine Firma, die viel Lagerplatz benötigt.

Das Obergeschoss bietet eine Wohnfläche von ca. 129,4 m² mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem WC, einem Büro, einer Küche, einem Esszimmer und einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Das gesamte Haus ist voll unterkellert, wodurch zusätzliche Lagerfläche möglich ist. Es verfügt außerdem über eine Doppelgarage sowie weitere asphaltierte Außenparkplätze.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Wasser sowie die Kanalisation sind an die öffentlichen Netze angeschlossen.

#### Grundstücksgröße:

1.582 m<sup>2</sup> mit eine Widmung Wohnen allgemein WA 0,3-0,8

#### Raumaufteilung:

Obergeschoss:

- Vorraum
- Schlafzimmer

• Küche
• Esszimmer
• WC
Ankleidezimmer
Badezimmer mit Dusche und Badewanne
• Büro
• Zimmer
Erdgeschoss:
Windfang
• Vorraum
• Büro
• Umkleide
• WC
Lagerraum
Lagerraum mit Zugang zur Terrasse

# Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen beantworten können, die Ihren vollständigen Namen und Telefonnummer enthalten.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.000m

#### Sonstige

Bank <1.000m Geldautomat <1.000m Post <1.000m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m Autobahnanschluss <4.000m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap