

# LANDHAUS FÜR NATURLIEBHABER | HAUSMANNSTÄTTEN |



Wohnbereich

**Objektnummer: 7585/19539**

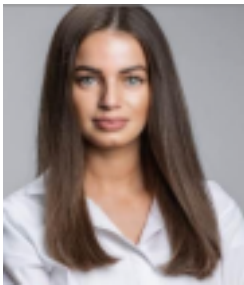
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Hauptstraße                              |
| Art:                          | Haus                                     |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8071 Hausmannstätten                     |
| Baujahr:                      | 1995                                     |
| Zustand:                      | Neuwertig                                |
| Wohnfläche:                   | 176,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 7  |
| WC:                           | 1  |
| Balkone:                      | 1  |
| Stellplätze:                  | 1  |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,26                            |
| Kaufpreis:                    | 449.000,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

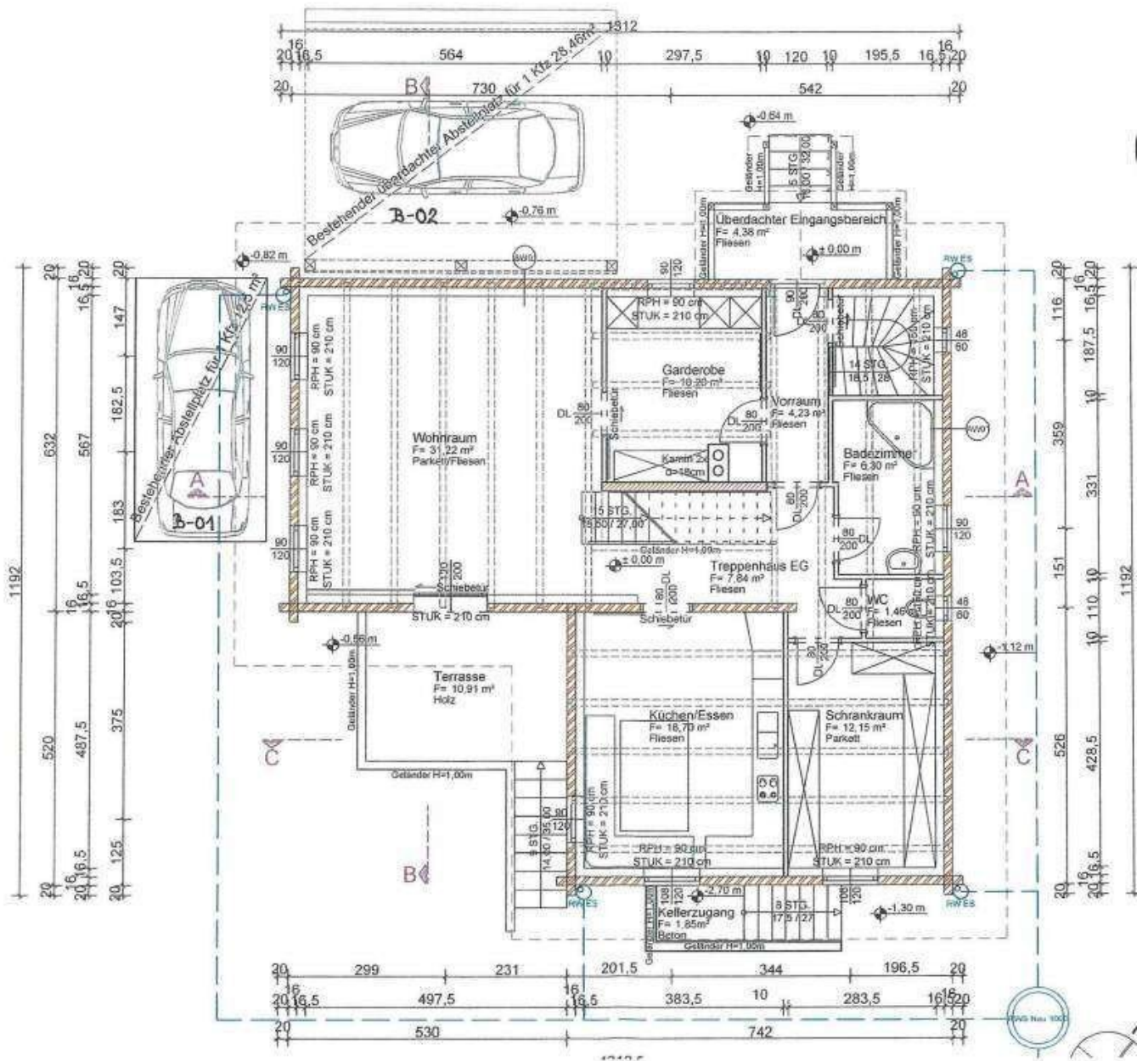
H +4366488221902







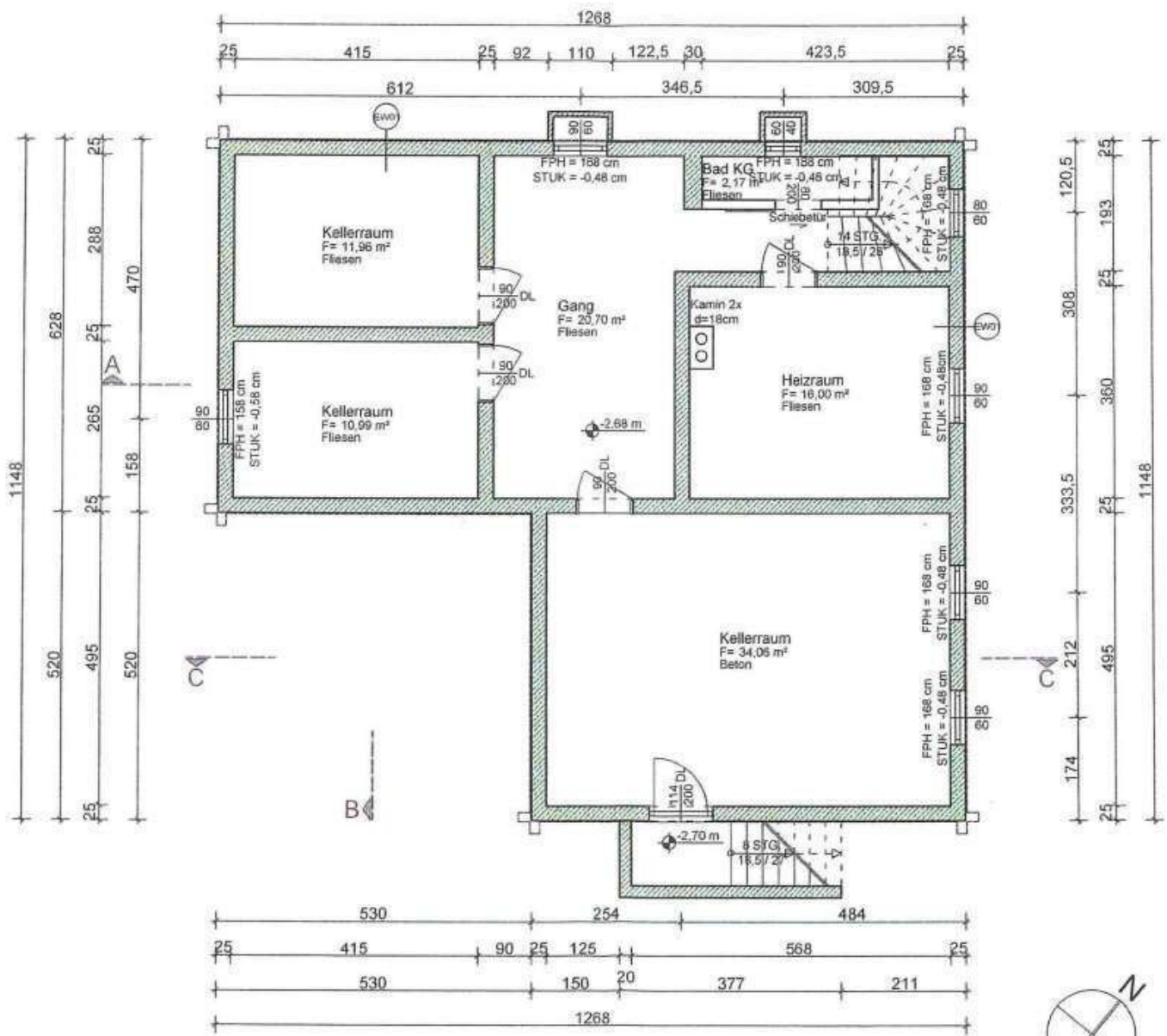




1:100







## Objektbeschreibung

Treten Sie ein, in dieses wunderschöne Blockhaus mit Landhausstil. Dieses naturbelassene Landhaus erstreckt sich auf einer **Wohnfläche** von **176 m<sup>2</sup>**, wobei die Grundfläche gesamt 700 m<sup>2</sup> beträgt. Die top Lage runden das ganze ab, inmitten von Hausmannstätten, umgeben von Natur, jedoch gleichzeitig alles fußläufig erreichbar, sei es Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Schulen, Banken, oder Bushaltestellen, dieses Haus lässt keine Wünsche offen.

Das Landhaus teilt sich wie folgt auf: Sie kommen zuallererst in den geräumigen Eingangsbereich. Vom Vorraum aus gelangen Sie noch in zwei weitere kleinere Zimmer, dieses Sie entweder als Büro bzw. Ankleideraum nutzen können, von dort aus kommen Sie direkt in den wunderschönen Wohnbereich, der mit einem Kachelofen ausgestattet ist, die wunderschöne Terrasse samt Garten runden das Ambiente noch stimmig ab. Im Erdgeschoss befindet sich noch die Küche, eine Toilette und ein modernes Badezimmer. Im 1.Obergeschoss gelangt man jeweils noch in 4 Zimmer, wobei jedoch drei dieser Zimmer einen Balkon haben, ebenso befindet sich in diesem Stock ein modernes Badezimmer samt Toilette.

Der große 95 m<sup>2</sup> Keller ist voll ausgestattet mit einer Dusche, sowie einer Toilette und bietet gleichzeitig genügend Platz für viele Gestaltungsmöglichkeiten, um seine Wellnessträume zu verwirklichen.

### Highlights

- 2024 vollsaniert
- top Infrastruktur und Lage
- 7 Zimmer
- 2 moderne Badezimmer
- Landhausstil - Holzblockbauweise

- Fernwärme
- ab sofort bezugsfertig

***Man kann das Haus sofort beziehen, ohne zusätzliche Sanierungs-Investitionen!***

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <2.750m  
Universität <8.500m  
Höhere Schule <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <6.750m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <4.500m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap