

**3,7 Hektar Eigentum - Obstbäume - Eigene Quelle -
Rundum saniertes Zuhause mit Wald, Wiese & Potenzial.**



Pool

Objektnummer: 7939/2300161631

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8700 Leoben
Baujahr:	1978
Wohnfläche:	163,00 m ²
Nutzfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Garten:	1.769,00 m ²
Keller:	96,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	659.000,00 €
Betriebskosten:	112,00 €
Heizkosten:	90,00 €
Sonstige Kosten:	64,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Pachner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

? Privat. Weitläufig. Unabhängig.

Du wachst auf – kein Straßenlärm, kein Verkehr. Nur Grün, Sonne und das Gefühl, endlich angekommen zu sein.

37.000 m² Grund – mit eigenem Haus, eingezäuntem Garten, Wald, Wiesen und umfassender Versorgungssouveränität.

? Das Grundstück – durchdacht, vielseitig, autark

- Gesamtfläche: **3,7 ha**
 - ca. **2,0 ha Wald** – ideal für Brennholz, Rückzug und Natur
 - ca. **1,5 ha große, freie Wiesenfläche außerhalb des Gartens** – ideal für **Photovoltaik** oder Tierhaltung
 - **Eingezäunter Garten mit Walnuss-, Kirsch- und Apfelbäumen sowie Holundersträuchern**
- **Private Trinkwasserquelle** mit UV-Aufbereitung
- **Biologische Kläranlage** – eigene Abwasserlösung
- **Pellets-Holz-Kombiheizung**, App gesteuert - mit Pelletslager
- **2 x 1000 L Pufferspeicher + Warmwasserspeicher**
- **Vollständig unabhängig bei Wasser, Abwasser und Heizung**
- **Photovoltaik-Potenzial vorhanden** ? Strom-Autarkie umsetzbar
- **Förderungen bis zu 710 €/Hektar jährlich** für gepflegte Fläche

? Zufahrt & Stellflächen

- Zufahrt über **private Straße auf dem eigenen Grundstück**
- Zusätzlich: **Servitutsrecht für Zufahrt über das Nachbargrundstück**
- **Stellplätze für bis zu 10 Autos** auf dem eigenen Grund
- **Carport bis 40 m² genehmigungsfrei möglich** – nur anmeldepflichtig bei der Gemeinde

?? Das Haus – rundum saniert & hochwertig ausgestattet

- Wohnfläche: **163 m²**
- 6 Zimmer | 3 Badezimmer | 3 WCs
- **Rundum saniert:** neue Böden, gespachtelte Wände, frisch gestrichen
- **Dana-Türen**, moderne Oberflächen, stilvolles Gesamtbild
- **Nolte-Küche** mit Markengeräten
- **Fußbodenheizung kombiniert mit Radiatoren**

???? Leben mit Freiheit & Komfort

- Sonniger Balkon mit Weitblick
- **Privater Außenpool**
- Große Garage mit Stauraum

? Ideal für:

- Selbstversorger

- Ruhesuchende mit Anspruch
- Tierhalter oder Hobbylandwirte
- Menschen, die echte Unabhängigkeit schätzen

? Jetzt reduziert: 659.000 € | Sofort verfügbar

Wasser, Heizung und Kanal - autark. Strom auf Wunsch - das Potenzial ist da.

Was braucht ein Haus sonst noch?

Besichtigung? Jederzeit möglich – wenn du bereit bist, neu zu denken.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap