Einziehen und wohlfühlen! Top gepflegtes Familienhaus in sonniger Aussichtslage

Objektnummer: 1821

Eine Immobilie von Ofner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8582 Rosental an der Kainach
Baujahr:	1998
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	263,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	489.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Walter Ofner

Ofner Immobilien GmbH
Hauptstraße 86
8582 Rosental an der Kainach

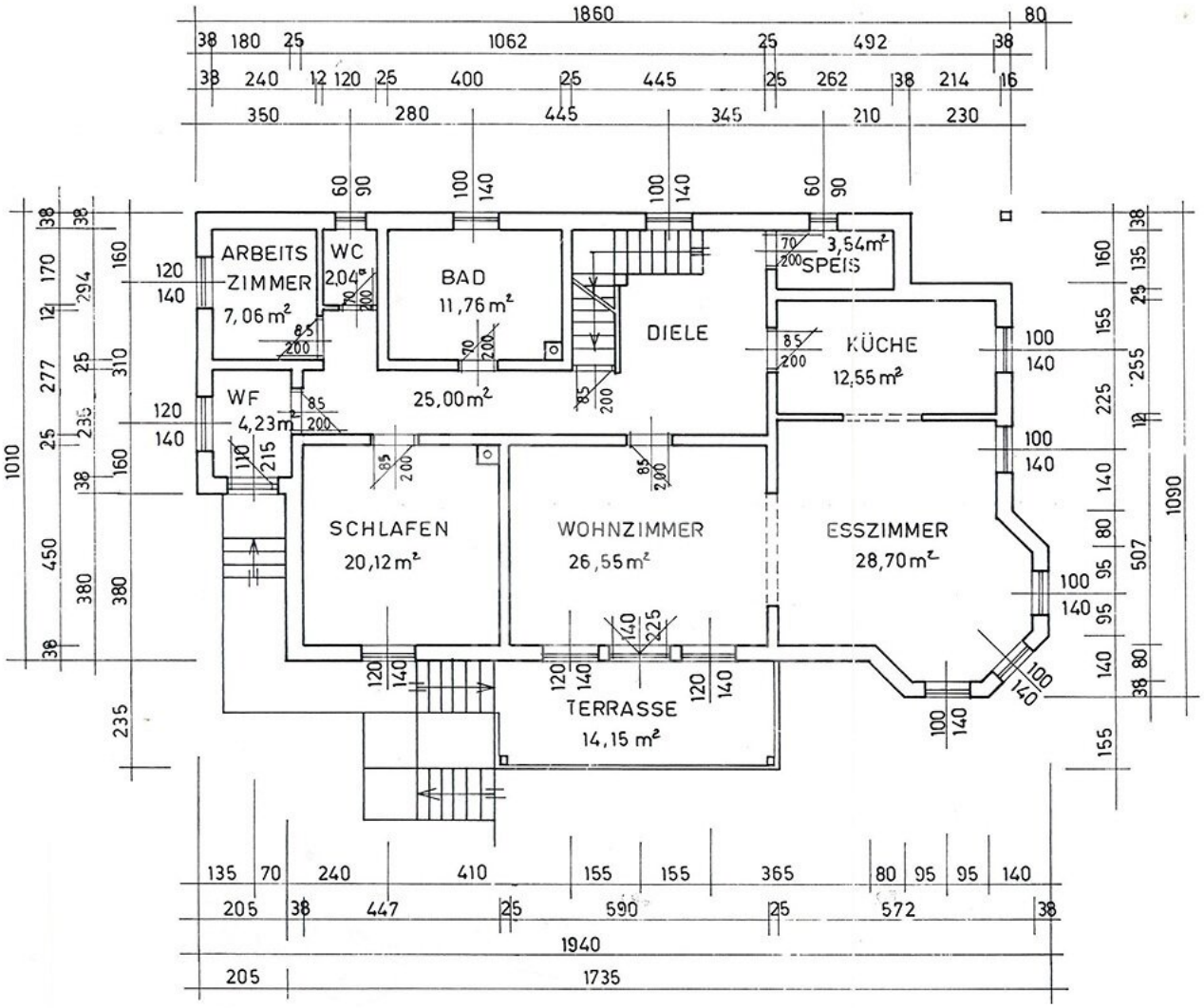
T +43 3142 22892

Ofner
Immobilien

Ofner
Immobilien

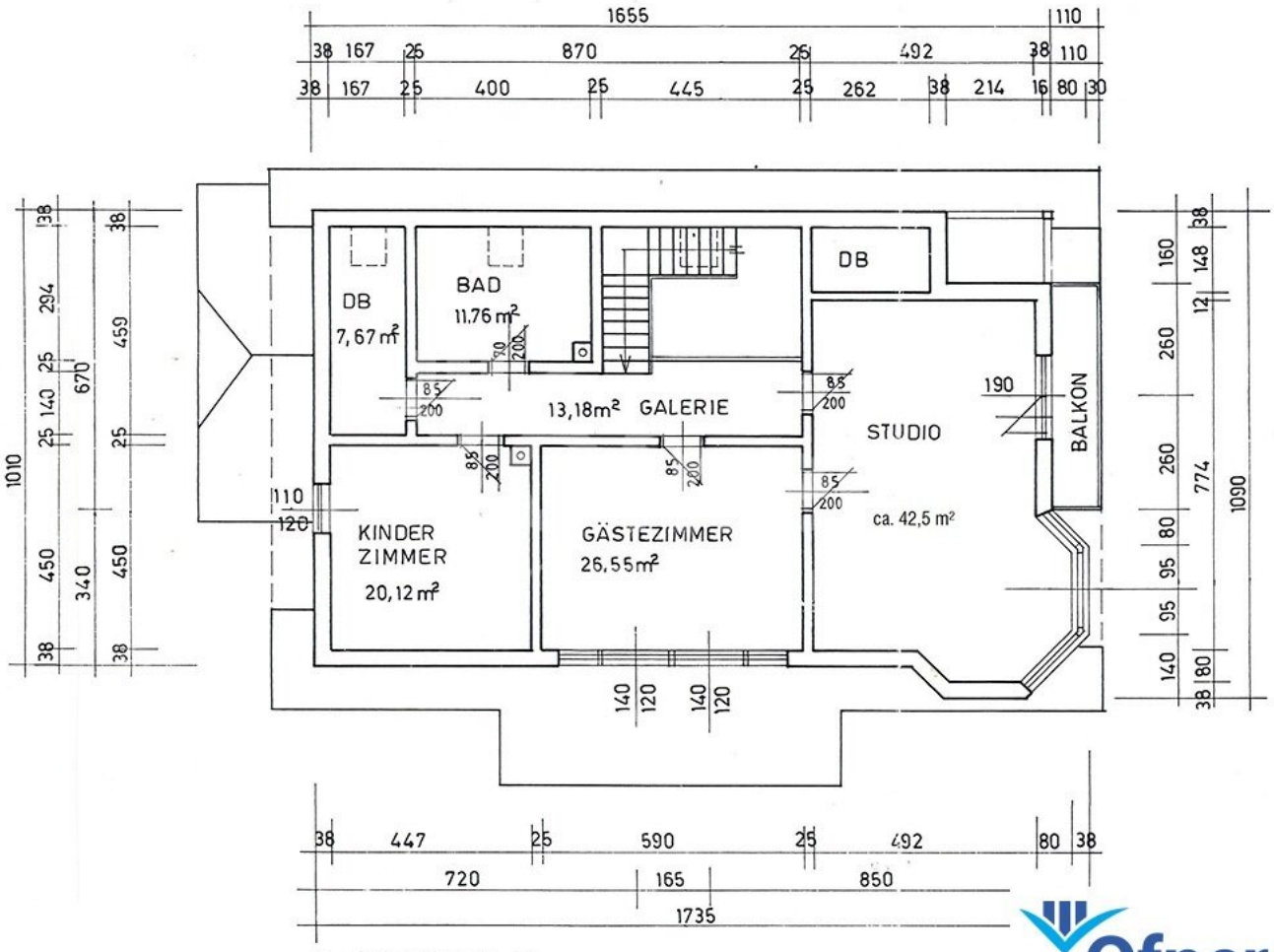
GRATIS
Immobilienbewertung

Öfner
Immobilien



ERDGESCHOSS

Ofner Immobilien



DACHGESCHOSS

Ofner Immobilien

Objektbeschreibung

Sonne, Ruhe, Aussicht - top gepflegtes Familienhaus steht zum Einzug bereit!

Die ruhige Wohnlage in einer gepflegten Siedlung verspricht höchste Wohnqualität in guter Nähe zur Infrastruktur des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Gastronomie und Dienstleister sind nur wenige hundert Meter entfernt. Der Stadtkern der Bezirkshauptstadt Voitsberg ist nur 4 km entfernt, ebenso die Stadt Köflach mit der Therme Nova.

Das Wohnhaus hat drei Eingänge: der Haupteingang liegt im Erdgeschoß, über die Garage im Kellergeschoß oder über den Arbeits-/Fitness-/Wellnessraum im Keller kann das Wohnhaus ebenso betreten werden. Am Haupteingang befindet sich ein Windfang mit Garderobe, der in die Diele führt. Von hier aus erschließt sich das gesamte Erdgeschoß: Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speis, Badezimmer, Schlafzimmer, separates WC und Wirtschaftsraum. Alle Räume sind großzügig, hell und freundlich. Parkettböden, Tischlermöbel, teilweise Holz-Deckenverkleidungen, Vollholztüren und Einbau-Deckenspots zeigen das hohe Ausstattungsniveau. Das Wohnzimmer hat Zugang auf die überdachte Terrasse mit herrlichem Weitblick auf die Almenlandschaft.

Über eine großzügige Stiege gelangt man ins Dachgeschoß, das mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² eine eigenständige Wohneinheit bilden kann. Hier befinden sich drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer. Eines der Schlafzimmer verfügt über alle Anschlüsse, die für die Einrichtung einer Küche erforderlich sind. Ein zweites Zimmer lässt sich aufgrund seiner Größe problemlos in zwei Schlafräume teilen. So hätten Sie im Dachgeschoß eine Wohnung mit Küche, Badezimmer und drei Schlafzimmern. Ein Südwest-Balkon ergänzt das geräumige, helle Obergeschoß.

Das Haus wurde in den 1990er-Jahren in Ziegelmassiv-Bauweise errichtet und seither gut gepflegt und in Schuss gehalten. Geheizt wird mittels Öl-Zentralheizung, dazu befindet sich ein 6.500 Liter-Tank im Keller. Zwei Kamine ermöglichen die Einrichtung zusätzlicher Heizquellen. Ein Warmwasserboiler mit einem Volumen von 300 Litern befindet sich ebenso im Keller wie auch die Doppelgarage mit elektrischem Tor, weitere Lagerräume und ein WC. Besonders praktisch ist der große, beheizte Raum im Südwesten, der im Plan als "Fitnessraum" gekennzeichnet ist und viele Nutzungsmöglichkeiten bietet: Wellness, Fitness, Hobby, Büro, Gäste oder vieles mehr.

Die gesamte Grundfläche besteht aus zwei eigenständigen Grundstücken, wobei das unbebaute Grundstück ein Ausmaß von ca. 756 m² aufweist und jederzeit bebaut werden kann (Widmung "Reines Wohngebiet" und Dichte von 0,2 - 0,3). Diese Voraussetzungen steigern die Attraktivität dieser Liegenschaft, da einerseits bereits ein zusätzliches Baugrundstück als Vorsorge erworben wird und andererseits das unbebaute Grundstück jederzeit lukrativ verkauft werden kann. Die Fernwärme- und Stromleitungen führen direkt an der Grundstücksgrenze

vorbei.

Das wunderbar gepflegte Haus kann kurzfristig bezogen werden, die Möblierung ist im Kaufpreis enthalten. Die beiden Etagen bieten bei einer Gesamtgröße von ca. 263 m² Wohnfläche ausreichend Platz für bis zu zwei Familien. Jede Etage kann als einer eigenständigen Wohneinheit gestaltet werden. Auf dem 2.185 m² großen Grundstück ist mehr als genug Platz zum Spielen, Entspannen oder Garteln, einige Obstbäume sind schon vorhanden.

Ihr neues Zuhause hat so viele Vorteile und heißt Sie schon jetzt herzlich willkommen. Ein möblierter Sofortbezug ist möglich. Dazu freuen wir uns über Ihre Anfrage und den ersten gemeinsamen Besichtigungstermin, bei dem Sie sich ein Bild von diesem großen Wohlfühlhaus machen können - Sie werden begeistert sein.

Team Ofner Immobilien

Walter Ofner, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

Tel. 0664 / 1883929, office@ofner-immobilien.at

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap