

## Landhausidylle im Südburgenland: Großzügiges Wohnen mit Nebengebäude und Technik-Upgrade



**Objektnummer: 1174**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8383 Gritsch
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	347.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heike Kohmann**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

T +43 664 52 68 566  
H +43 664 52 68 566











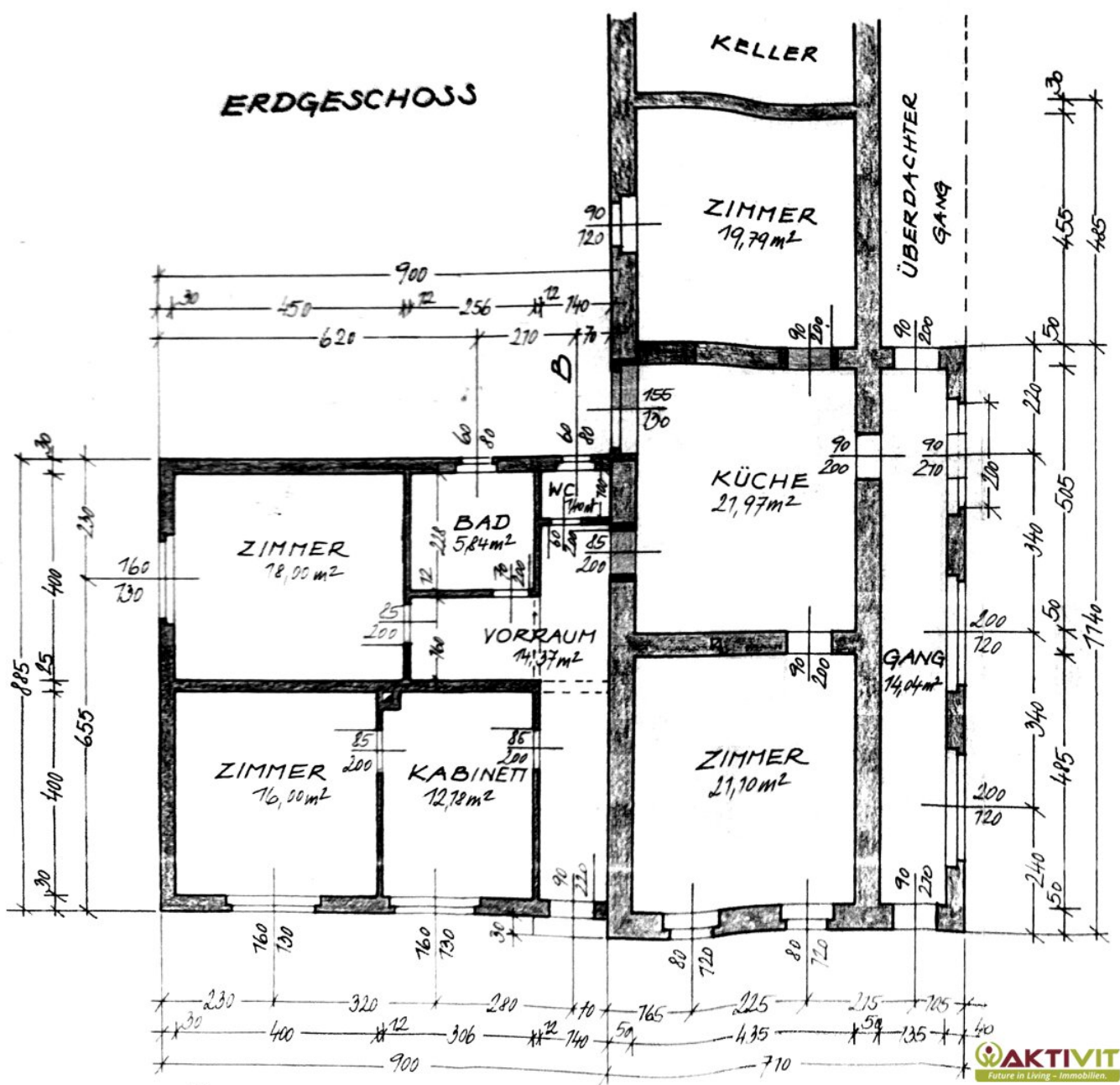


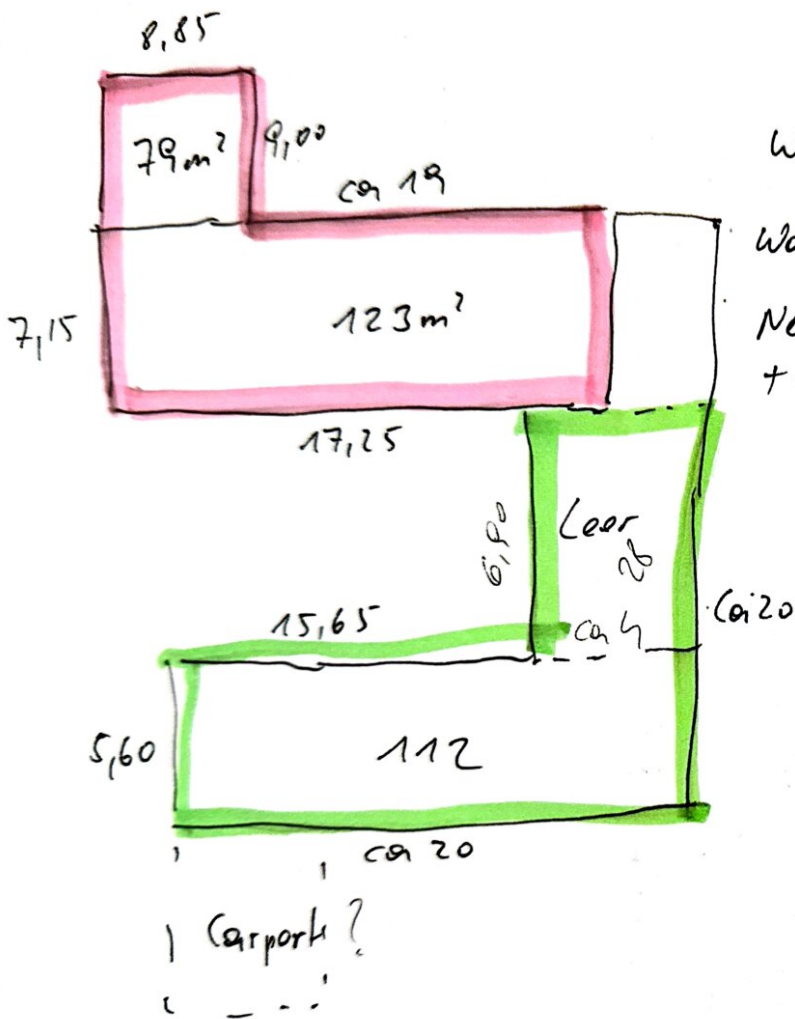






# ERDGESCHOSS





WOHNUMAUS 120 m<sup>2</sup>  
 Wohnraum NG 79 m<sup>2</sup> } ≈ 200  
 Nebengeb. + Garage 140 m<sup>2</sup> ≈ 140

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Landhaus befindet sich eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Südburgenlands, nahe Jennersdorf. Mit rund 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei großen Terrassen und einem Nebengebäude bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus moderner Haustechnik, großem Grundstück und durchdachter Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für Wohnen mit Komfort und Weitblick.

### ***DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:***

- Sehr gute Mikrolage mit Naturbezug und guter Infrastruktur.
- Nur ca. 5 km zur Stadt Jennersdorf mit zahlreichen Einrichtungen.
- Gesamt 6 Zimmer auf ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Zwei großzügige Terrassen mit ca. 125 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>.
- Großer Garten ideal für Tierhaltung, Gemüseanbau oder als Ruheoase.
- Nebengebäude mit ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche.
- Ca. 2.450 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück, davon rund 1.400 m<sup>2</sup> als Bauland.

### **DAS HAUS.**

Das Wohnhaus erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 190 m<sup>2</sup>. Es umfasst insgesamt sechs Zimmer, zwei Bäder sowie eine Küche, einen Abstellraum und weitere Nebenräume.

Die Raumaufteilung erlaubt eine vielseitige Nutzung und schafft Platz für Familienleben, Gäste oder Hobbyräume. Zwei große, südlich ausgerichtete Terrassen (ca. 125 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup>) sind

von den Wohnräumen aus zugänglich und erweitern den Wohnbereich ins Grüne.

Zum Objekt gehört ein anschließendes Wirtschaftsgebäude mit rund 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche, das u.a. eine Garage und vier weitere Räume umfasst. Dieses bietet viel Stauraum oder auch Möglichkeiten für Werkstatt, Atelier oder Ausbauprojekte.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus wurde ursprünglich 1980 in Massivbauweise errichtet und laufend gepflegt. Die Wohnbereiche präsentieren sich heute in einem vollsanierten Zustand. Die Ausstattung kombiniert traditionelle Bausubstanz mit moderner Technik:

2022 wurde eine Luftwärmepumpe installiert, zusätzlich steht ein Holzvergaser mit 2.000-Liter-Pufferspeicher zur Verfügung. Eine Photovoltaikanlage mit 5,13 kWp sorgt für zusätzliche Energieeffizienz.

Die Böden bestehen aus Parkett, Laminat und Fliesen, eine Klimaanlage ist vorhanden. Ein Glasfaseranschluss (FTTH) ist ebenfalls installiert.

Ein Keller (Erdkeller), mehrere Stellplätze (Carport, Garage, Freiplätze) sowie die vollständige Badezimmer- und Küchenausstattung runden das Angebot ab.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Liegenschaft umfasst insgesamt ca. 2.444 m<sup>2</sup> Grundfläche. Davon sind ca. 1.400 m<sup>2</sup> als Bauland mit der Widmung „BD – Dorfgebiet“ ausgewiesen, der restliche Teil als Hausgärten.

Die Erschließung ist vollständig gegeben: Es besteht eine öffentliche Straßenzufahrt, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sowie Glasfaserinternet.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Heike Kohmann

[+43 664 52 68 566](tel:+436645268566)

[h.kohmann@aktivit.org](mailto:h.kohmann@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <6.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap