

Niklasdorf: Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objektnummer: 6409/573

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grabenstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8712 Niklasdorf
Baujahr:	1947
Wohnfläche:	109,00 m ²
Keller:	9,00 m ²
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	136,00 €
Heizkosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





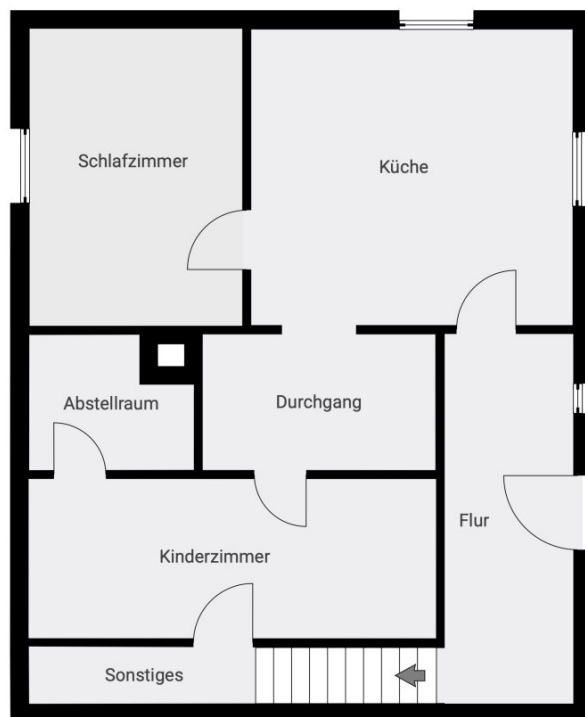






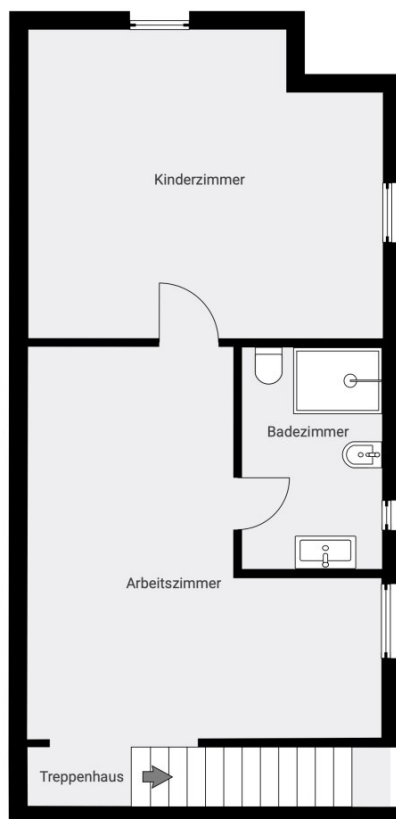


▼ Erdgeschoss

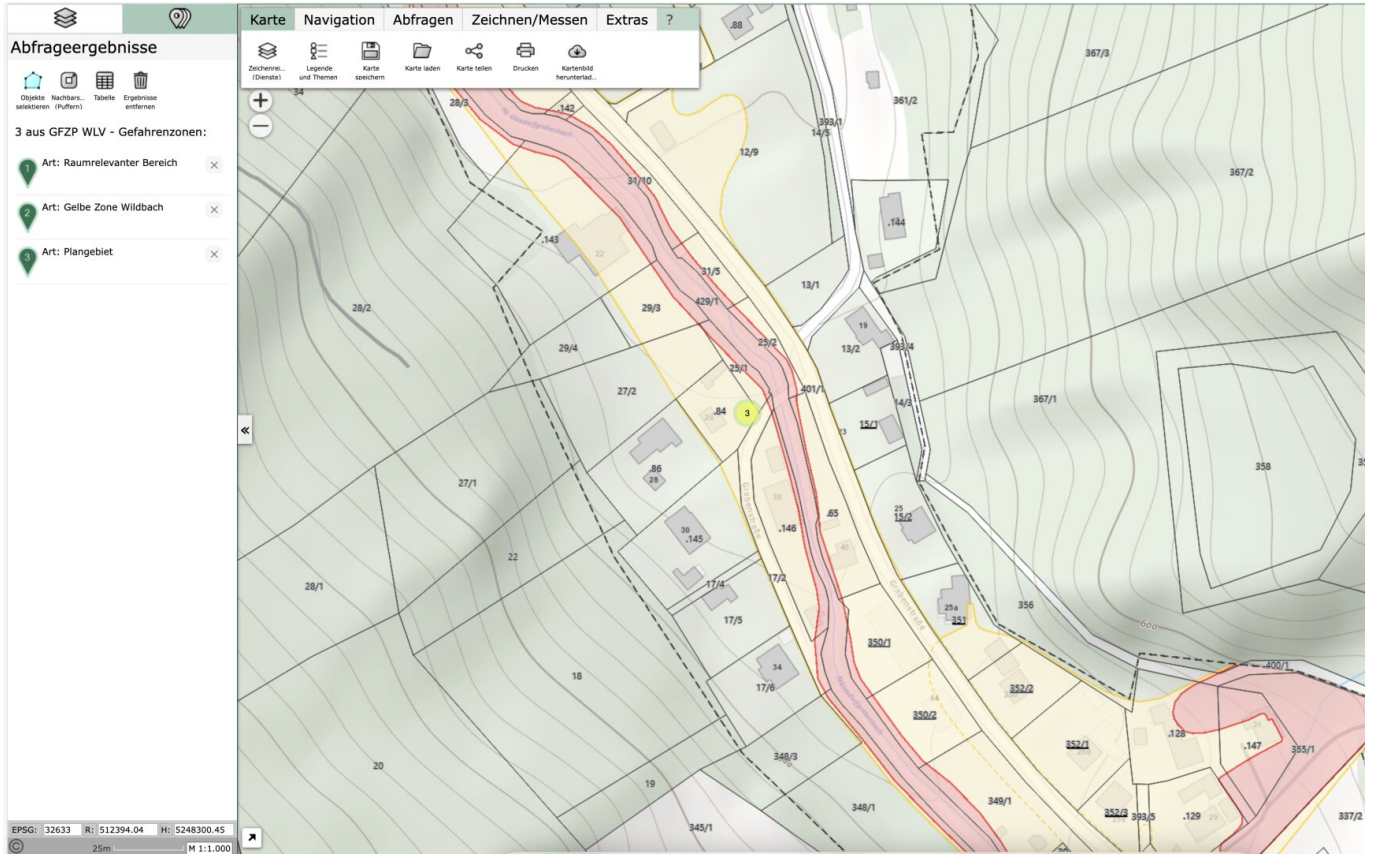


DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDLICHE GARANTIE DELIEFERT







Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Niklasdorf überzeugt durch seine gemütliche Atmosphäre, die ruhige Lage und den schön angelegten Garten. Errichtet im Jahr 1947, bietet die Immobilie heute rund **109 m² Wohnfläche** und eine **Grundstücksgröße von 601 m²** – ideal für Familien, Paare oder Naturliebhaber, die gleichzeitig eine gute Anbindung schätzen.

Die Räume sind hell, freundlich und so aufgeteilt, dass genügend Platz für alle Lebensbereiche vorhanden ist.

Highlights im Überblick:

- **Großzügige Wohnküche** mit Essbereich – modern ausgestattet, viel Stauraum und Platz für gemeinsame Momente
- **3,5 Zimmer** – flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- **Modernes Badezimmer** mit Dusche, Bidet, WC und Fenster
- **Gepflegte Ausstattung** – helle Böden, zeitgemäße Möblierung, sofort bezugsfertig
- **Nebengebäude** mit Werkstatt-/Lagerfläche für Hobbys oder Stauraum
- **Carport** mit Platz für mehrere Fahrzeuge
- **Sonniger Garten** mit Obstbäumen und Rasenflächen – perfekt für Familien

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt: Im Erdgeschoss finden Sie eine große Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (ideal als Kinderzimmer oder Büro) sowie einen praktischen Abstellraum. Im Obergeschoss stehen zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, dazu ein modernes Badezimmer und ein heller Vorraum, der als kleine Sitz- oder Spielzone genutzt werden kann.

Folgende renovierungen wurden laut Angaben der Eigentümer getätigt:

2020:

- Sanitärinstallationen inkl. Sanitärgeräte, Armaturen und Einrichtung
- Heizkörperverrohrung inkl. Heizkörper

- Elektroverteiler, Elektroverkabelung, Schalter
- Fenster (ca. 60%)
- Vollwärmeschutz (ca. 50%)
- Türen und Türstöcke
- Bodenbeläge

2024: Malerarbeiten

Auch das Grundstück bietet zahlreiche Vorteile: Ein gepflegter Garten mit Obstbäumen, ein gemütlicher Außenbereich für Grillabende sowie ein praktisches Nebengebäude, das vielfältig genutzt werden kann. Das Carport schützt Ihre Fahrzeuge zuverlässig und fügt sich harmonisch ins Gesamtbild ein.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanal-, Strom- und Gasnetz angeschlossen.

Der Nachbar hat das grundbücherliche Recht, über einen Teil des Grundstücks zu Gehen und zu Fahren (Grunddienstbarkeit).

Ein Energieausweis wurde in Auftrag gegeben.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <2.250m

Kindergarten <3.500m

Universität <5.500m

Höhere Schule <5.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <5.500m

Post <1.250m

Polizei <5.750m

Verkehr

Bus <750m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap