

Ökologisches Architektenhaus mit Naturbadeteich in Bestlage von Gleisdorf



Objektnummer: 961/35794

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8200 Gleisdorf
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	6
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 17,71 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,33
Kaufpreis:	770.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Patrick Zaunfuchs

s REAL - Gleisdorf, Weiz, Hartberg
Sparkassenplatz 1
8200 Gleisdorf

T +43 (0)5 0100 - 26380

H +43 664 8183053

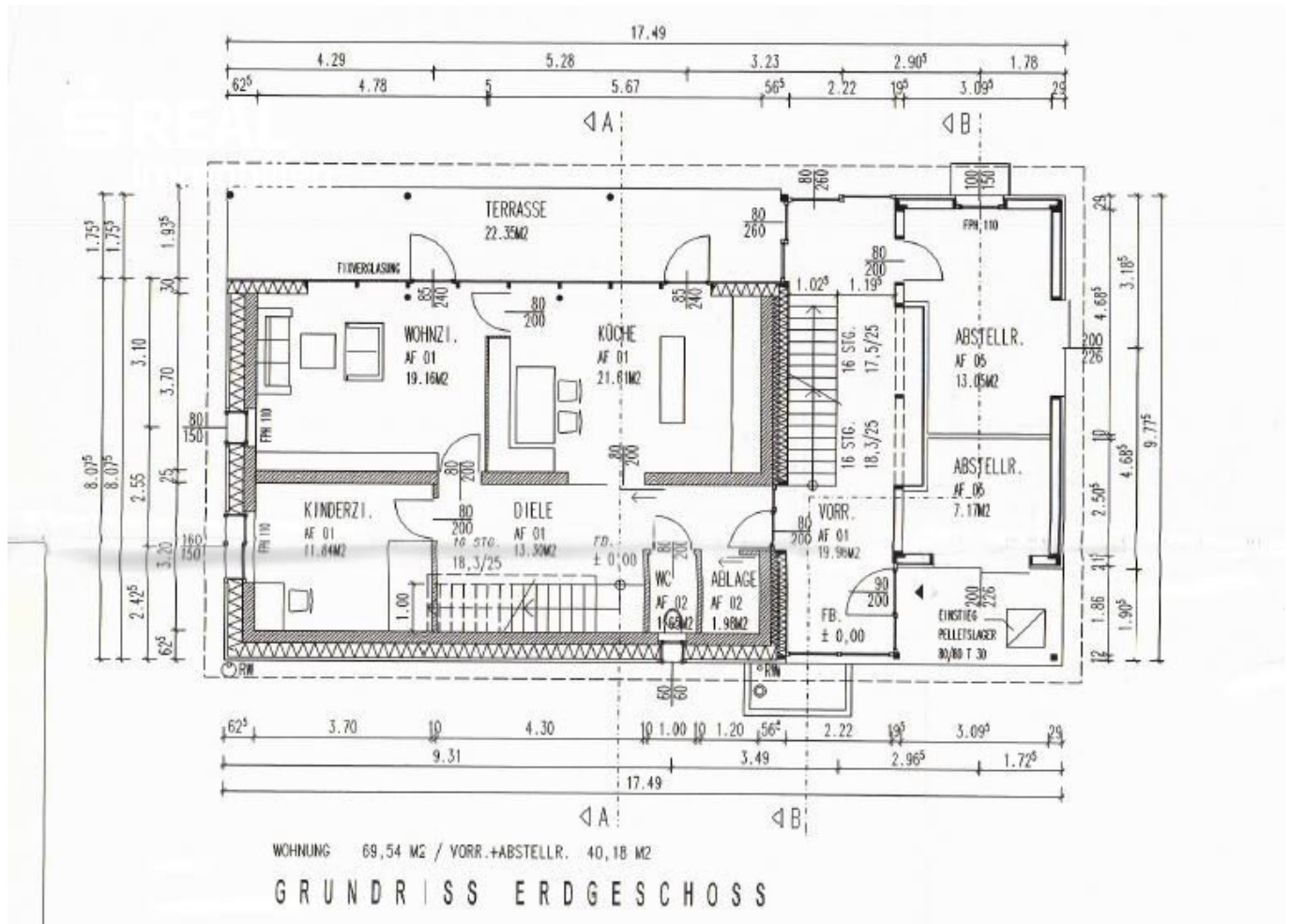
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

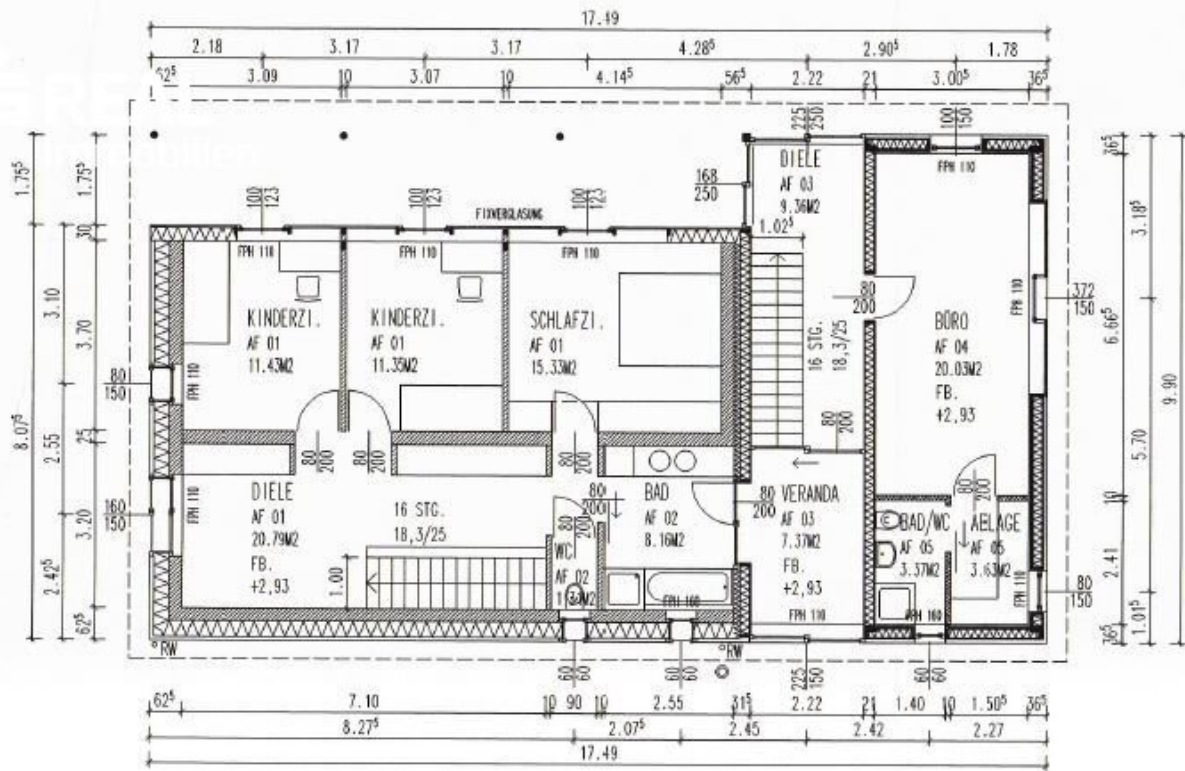












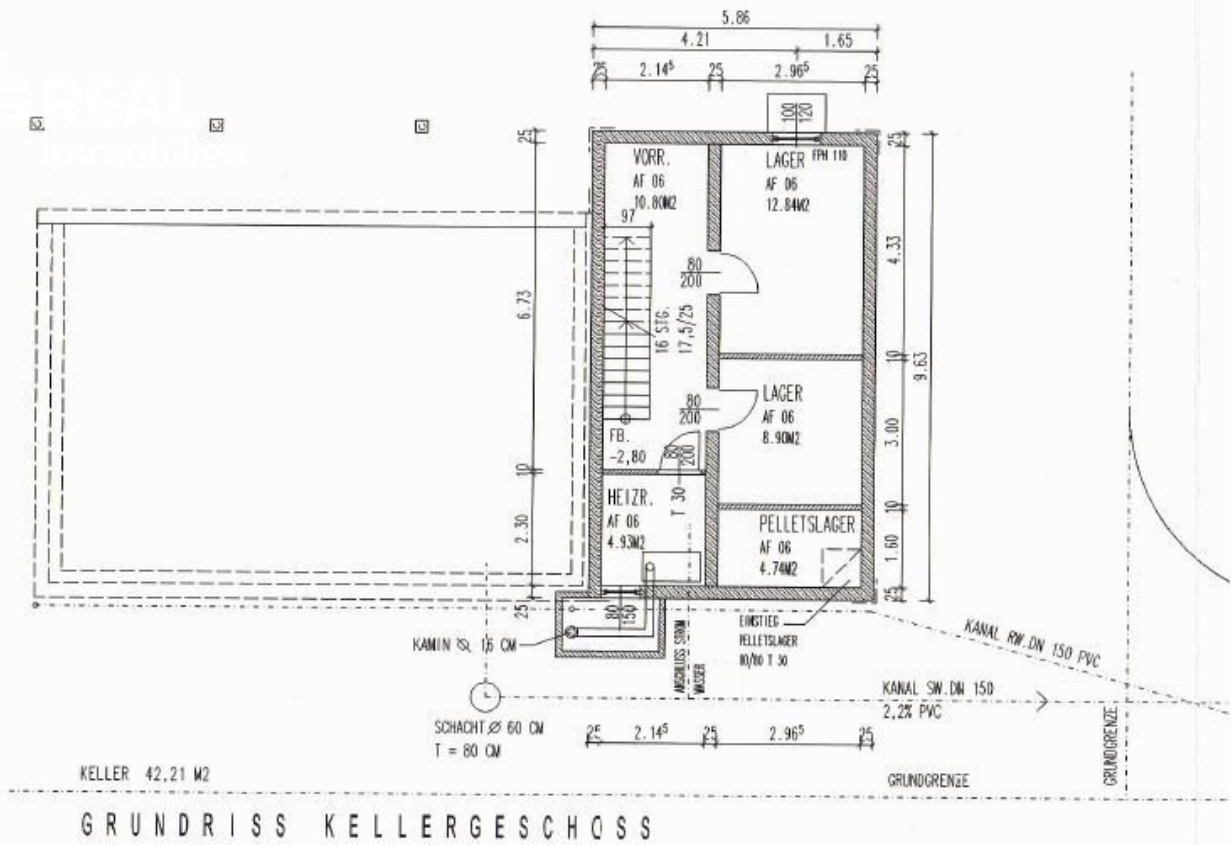
WOHNUNG 68,37 M² / VERANDA 7,37 M² / BÜROTEIL 36,39 M²

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



Mitglied des
immobilienring.at

EREAL
Immobilien



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt hier ein **einzigartiges Architektenhaus in ökologischer Bauweise** (rund 220m² Nfl.) mit wunderschönem Garten (Grundstücksgröße = 861m²) samt Naturbadeteich in zentrumsnaher Wohnlage von Gleisdorf.

Das **1999 in Passivbauweise fertiggestellte** Architektenhaus gilt als das erste Passivhaus der Steiermark, beim Bau wurde besonderes Augenmerk auf Energieeffizienz gelegt, sodass die monatlichen Betriebskosten sehr gering sind, gerade in Zeiten steigender Energiepreise und Engpässe ein absoluter Zusatznutzen. Das Gebäude besteht aus einem Haupthaus mit einer großen Küche und angrenzendem Wohnzimmer und Zugang zur riesigen, teils **überdachten Terrasse** (gesamt ca. 50m²) und den einladenden **Naturbadeteich**. Im Erdgeschoß gibt es weiters ein Büro, ein Gäste-WC und einen großen Flurbereich mit genügend Stauraum. Über die schöne innenliegende Treppe kommt man in das Obergeschoß mit zwei Kinderzimmern und dem Elternschlafzimmer, einem Bad und separatem WC.

Dem Haupthaus angebaut ist ein **Zubau mit einem Büro** bzw. vollwertigem Studio (inkl. Küche, Bad mit Dusche/WC) im Obergeschoß und einem Eingangsbereich im Untergeschoß mit einem großem Abstellraum und dem Zugang zum Keller (teilweise unterkellert) mit zwei Lagerräumen und einem Technikraum, sowie einer Sauna.

Während der Zubau in Holzriegelbauweise mit 30cm Wanddämmung ausgeführt ist, ist das Haupthaus als Passivhaus geplant und errichtet mit einem Wandaufbau mit Schallschutzziegeln und 30cm Wanddämmung, das Dach ist als Pultdach mit verzinktem Blech und einer Dachdämmung von 65cm ausgeführt.

Das Gebäude wird zur Zeit durch einen Pelletkessel mit 1000 Liter Pufferspeicher beheizt. Im Haupthaus werden alle Räume über die kontrollierte Wohnraumbelüftung erwärmt, im Zubau erfolgt die Beheizung über Heizkörper.

Das Regenwasser wird in einem groß dimensionierten 10m³ Wasser-Retentionstank gesammelt und kann für die Gartenbewässerung und den Verdunstungsausgleich im Naturbadeteich genutzt werden. In Zeiten steigender Wasserkosten und Wasserknappheit ein toller Zusatznutzen.

Das **Grundstück ist 861m² groß** und laut Flächenwidmungsplanung im Allgemeinen Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4. Es liegt am Fuße des Jungbergs (Nähe Moosgrabenstraße) in einer ruhigen Wohngegend, in 3 min. Fußweg erreicht man einen Spar zum Lebensmitteleinkauf, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen und Kindergarten sind fußläufig erreichbar, so ist auch der Hauptplatz von Gleisdorf nur 1km Gehweg entfernt. Über die 4 Fahrminuten entfernte Autobahnauffahrt Gleisdorf Süd ist man in 20 Minuten Fahrzeit im Osten der Landeshauptstadt Graz.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin dieser einzigartigen Liegenschaft!

Die s REAL weist darauf hin, dass in einzelnen Objektbildern KI-gestützte Anpassungen vorgenommen wurden, um z.B. Einrichtungsvorschläge oder Gestaltungsbeispiele zu zeigen. Diese Bilder sind als „KI-gestützte Visualisierung“ gekennzeichnet. Sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht den tatsächlichen Ist-Zustand der Immobilie dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.