

# **HAUSGEFÜHL STATT WOHNUNG! RUHEOASE - wohnen mit Garten und Grünblick!**



**Objektnummer: 1757/378**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8472 Unterschwarzach
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	282,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

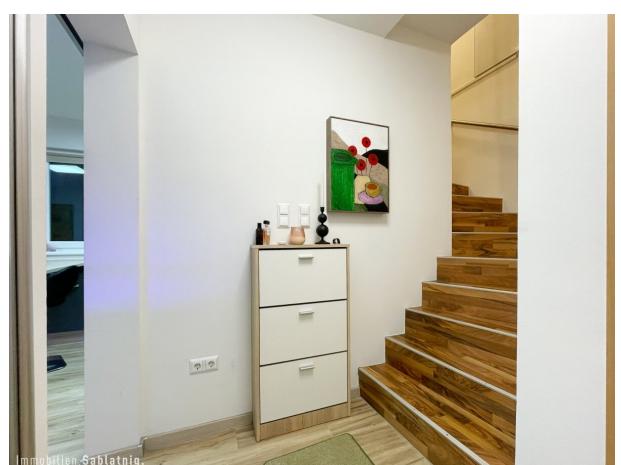
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrud Sablatnig MBA**

Immobilien Sablatnig  
Lindengasse  
8501 Lieboch





Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig

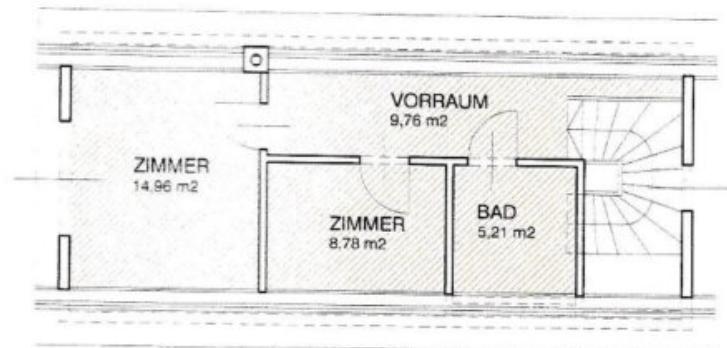


Immobilien Sablatnig

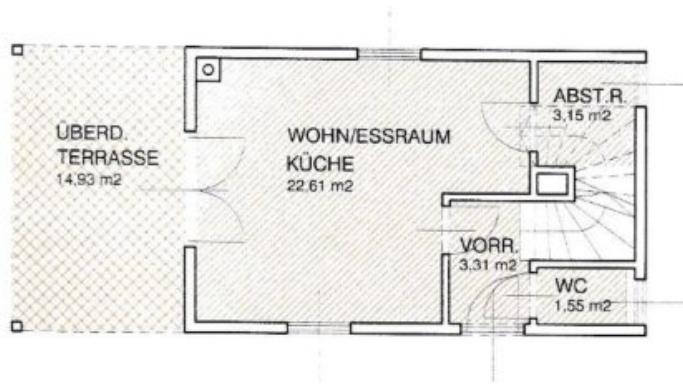


Immobilien.Sablatnig.





Dachgeschoss



Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes, kleines Haus mit einer Wohnfläche von ca. 69 m<sup>2</sup>, eigenem Garten und großzügiger Terrasse – die ideale Alternative zur klassischen Wohnung.

## **Hinweis zur Immobilie:**

Rechtlich handelt es sich um Wohnungseigentum. Tatsächlich wurden jedoch zwei eigenständige, kleine Häuser errichtet – jeweils mit separatem Eingang und klarer baulicher Trennung. Die Anordnung erinnert an ein Doppelhaus und ermöglicht ein hohes Maß an Privatsphäre – perfekt für alle, die das Gefühl eines eigenen Hauses genießen möchten.

In idyllischer Lage in der Südoststeiermark genießen Sie nicht nur absolute Ruhe, sondern auch einen wunderschönen Grünblick und eine naturnahe Umgebung. Das Haus eignet sich ideal als gemütlicher Hauptwohnsitz oder stilvoller Rückzugsort im Grünen.

## **Raumaufteilung & Ausstattung:**

Die großzügige Parkfläche direkt vor dem Haus sorgt für ein angenehmes Ankommen. Durch den hellen Eingangsbereich gelangen Sie in den offen gestalteten Wohn-Essbereich, der mit seiner freundlichen Atmosphäre und einem elektrischen Kamin zum Verweilen einlädt. Die integrierte Küche mit gemütlicher Sitzecke bietet alles, was man im Alltag braucht. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist die überdachte Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten – ein Ort zum Entspannen, Feiern oder Gärtnern. Genügend Platz für eine gemütliche Lounge, einen Pool oder individuelle Gartengestaltung ist vorhanden.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein modernes Badezimmer mit extragroßer Dusche und WC. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss rundet das Raumangebot ab.

## **Fazit:**

Dieses kleine, aber fein durchdachte Haus verbindet die Vorteile von Wohnungseigentum mit der Freiheit eines eigenständigen Hauses – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre, Natur und Komfort legen.

## **ECKDATEN:**

- Lage: Südoststeiermark / direkt am Murradweg - einer der schönsten Flussradwege im Alpenraum

- Wohnfläche: 69 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Badezimmer: 1
- WCs: 2
- Ausrichtung: Südwest (SW)
- Baujahr: 2011, gebaut mit Kingspan TEK® – hoch wärmegedämmtes Bausystem

#### Große Sanierung:

- 2019:
  - Bodenbeläge: Laminat im Obergeschoss, Acrylboden im Wohn-Essbereich
  - Küche: Komplett erneuert
  - Fenster: 2-fach verglast, mit elektrischen Rollläden und Insektenschutz
- 2024:

- Fassade erneuert
- Satellitenanlage: Vorhanden

Zusätzliche Merkmale:

- Ausreichend Parkflächen
- Anschlüsse an Strom, Kanal, Internet SteirerLan
- Wasser: Schlagbrunnen

LAGE:

Die Südoststeiermark liegt am südöstlichen Rand der Steiermark und grenzt im Osten ans Südburgenland sowie im Süden an Slowenien. Die Region ist geprägt von sanften Hügeln, Weingärten und der zweitgrößten Auenlandschaft Österreichs, den Murauen. Das steirische Vulkanland, mit Orten wie Bad Radkersburg, Klöch und Mureck, verströmt mediterranes Flair und bietet ganzjährig einladende Ausflugsziele.

Vor der Haustüre! Der Murradweg ist ein echtes Highlight der Lage: direkt einsteigen und losstreten! Einer der schönsten Flussradwege im Alpenraum führt vom Murursprung im Salzburger Lungau bis zur Drau-Mündung in Kroatien. Die Strecke begleitet die Mur durch das Murtal, Graz und das südsteirische Weinland bis nach Bad Radkersburg und weiter nach Slowenien. Auf der letzten Etappe erlebt man Natur pur: die Grenzmur führt durch das „Natura 2000-Gebiet“ und bietet Stopps an idyllischen Seen. Charmante Dörfer laden zur Entschleunigung ein, während Buschenschanken und Vinotheken für köstliche Pausen sorgen. Sehenswürdigkeiten wie die Murfähre, der Murturm und die Schiffsmühle machen die Tour noch abwechslungsreicher. Start- und Zielorte wie Leibnitz und Bad Radkersburg runden das Erlebnis ab – perfekt für Naturliebhaber und Genussradler!

Finden Sie in diesem charmanten Haus in der Südoststeiermark Ihr neues Zuhause – perfekt für Natur- und Ruhesuchende!

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einer ausführlichen Besichtigung zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

**VERKAUF & BERATUNG:**

Gertrud Sablatnig, MBA

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Lindengasse 1/3c, 8501 Lieboch

Tel: [+43/664 88 14 04 85](tel:+4366488140485)

E-Mail: [gertrud@immobilien-sablatnig.at](mailto:gertrud@immobilien-sablatnig.at)

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung ist selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

**WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:**

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap