

Einfamilienhaus am Fuße des Gedersbergs – Naturnah wohnen mit Erweiterungsmöglichkeit



Objektnummer: 1750/49

Eine Immobilie von Tom Pfeifer Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8054 Seiersberg
Wohnfläche:	121,53 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 68,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	479.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Thomas Pfeifer

Tom Pfeifer Real Estate GmbH
Kaiserfeldgasse 7 / OG5
8010 Graz

T +43 664 91 666 36

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



















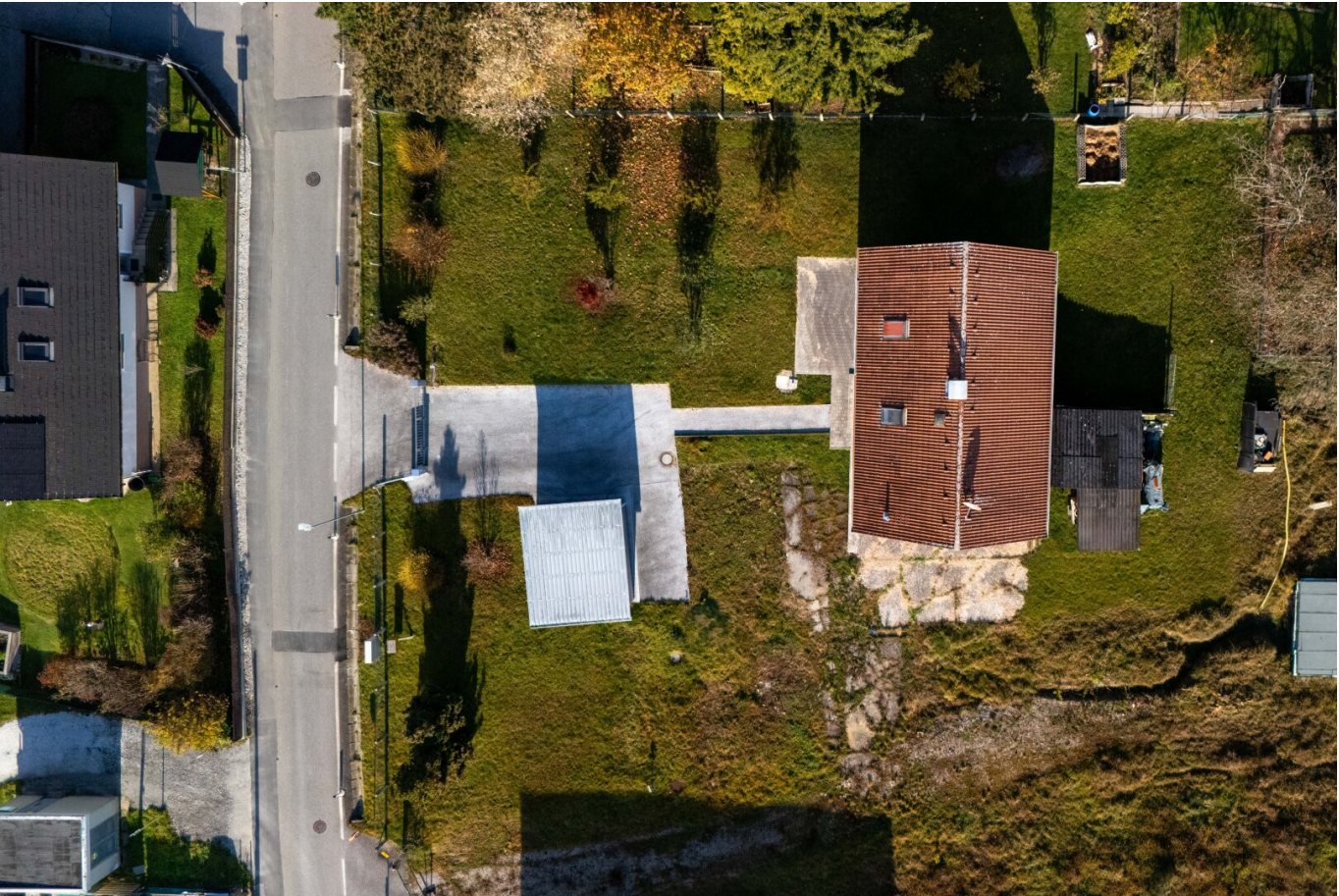


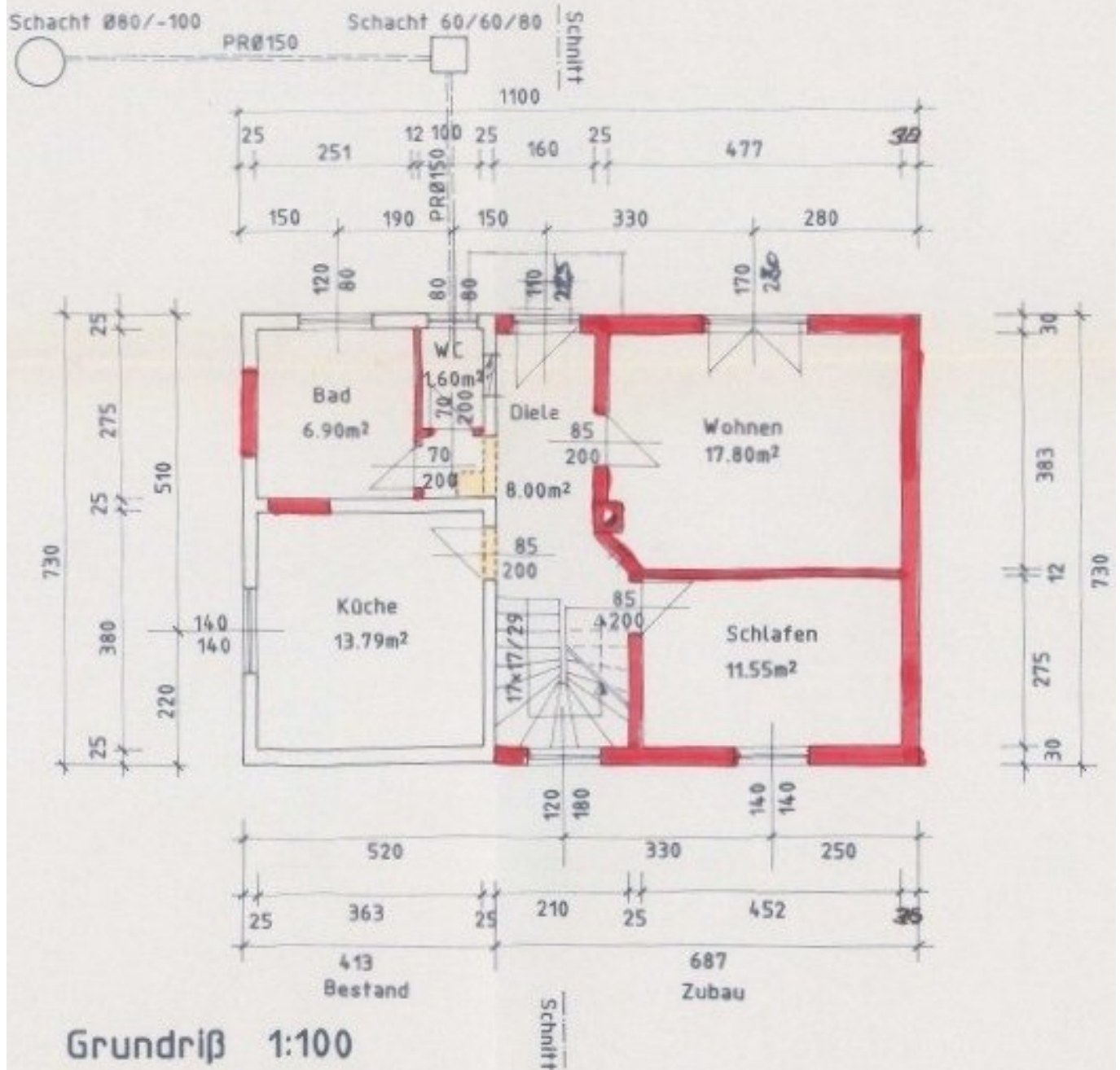




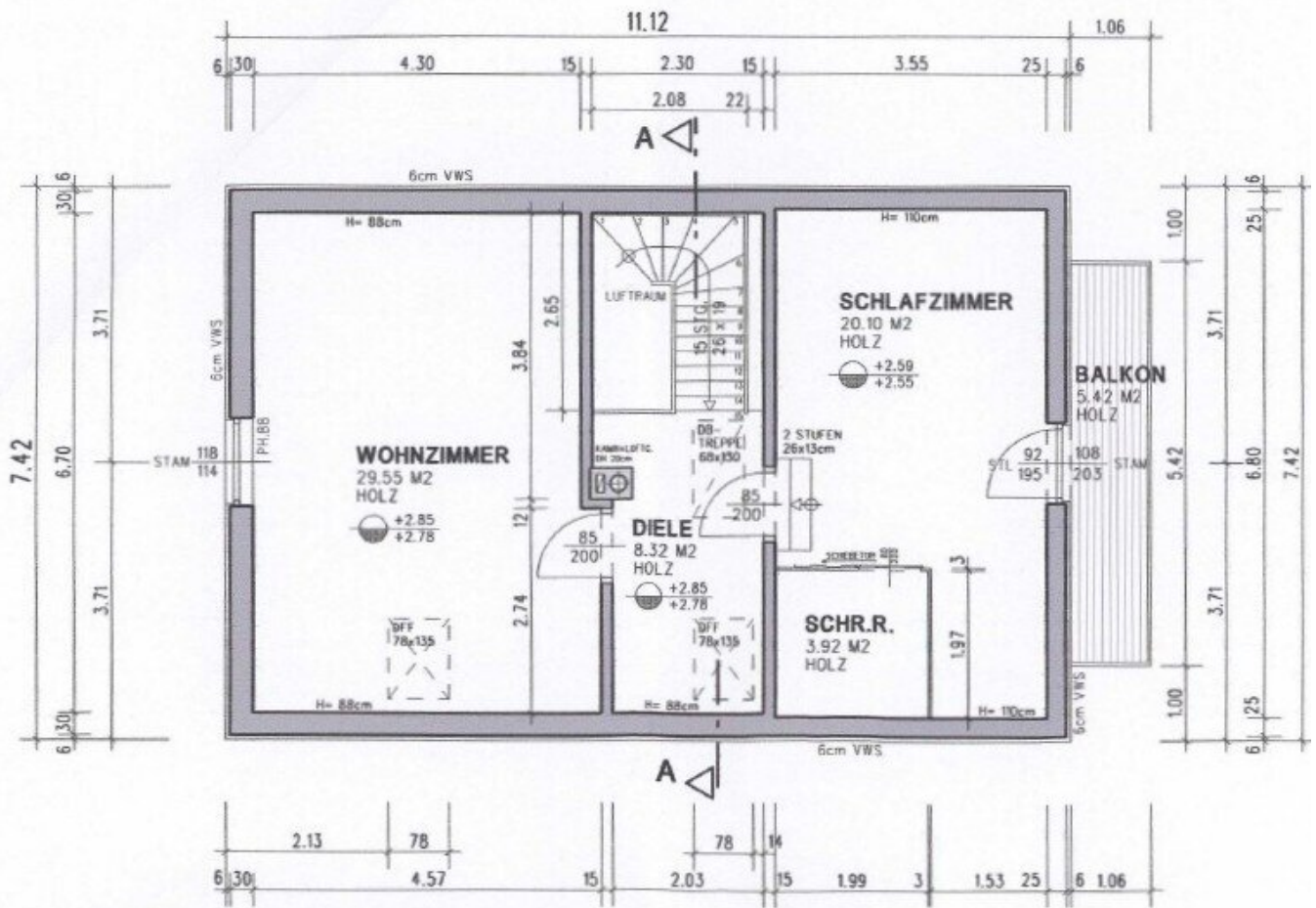








Plan EG um 180° gedreht gegenüber Plan OG1



Objektbeschreibung

Willkommen an einem Ort, an dem **Wohnkomfort, Ruhe** und **Entwicklungsmöglichkeiten** aufeinandertreffen.

Dieses im **Jahr 2008 fertiggestellte Einfamilienhaus** präsentiert sich auf rund **120 m² Wohnfläche** als **gut geschnittenes, komfortables Wohnobjekt** mit **hellem** und **einladendem Wohnambiente**. Das Gebäude wurde **ursprünglich um 1970 als Wirtschaftsgebäude** errichtet, **1989 durch einen Zubau** erweitert und **2008 durch den Dachgeschossausbau** zu seiner heutigen Form vollendet.

Das großzügige **1.046 m² Grundstück** vermittelt ein **herrliches Freiraumgefühl** und bietet – **abhängig von den behördlichen Rahmenbedingungen** – ein **potenzielles Entwicklungspotenzial**. Aufgrund der **Widmung WR 0,2–0,4** *könnten* sich grundsätzlich Möglichkeiten für **zusätzliche Wohn- oder Nutzflächen** ergeben. Denkbar wären etwa ein **erweitertes Wohnkonzept für Familienmitglieder**, ein **Hobbyraum**, eine **private Wellnesszone** oder ein **Wintergarten**. Welche Vorhaben tatsächlich realisierbar sind, ist im **Einzelfall mit der zuständigen Behörde abzustimmen**.

Eine **praktische Gartenhütte** bietet wertvollen **Stauraum** für **Gartengeräte, Fahrräder** oder **saisonale Ausstattung**. Das **30 m² große, überdachte Carport** schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig und **ermöglicht bequemes Ein- und Aussteigen** – zu jeder Jahreszeit.

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein freundlicher **Vorraum**, von dem aus Sie rechterhand sowohl das **Badezimmer** als auch das **separate WC** erreichen – beide mit **Tageslichtfenster**, was für eine angenehme, natürliche Belichtung sorgt. Direkt im Anschluss gelangen Sie in die einladend helle **Küche**, die **nach Süden** ausgerichtet ist und mit einer praktischen **L-förmigen Einbauküche** ausgestattet wurde. **Diese drei Räume haben eine etwas geringere Raumhöhe von ca. 2,10 m, da sie Teil eines früheren Wirtschaftsgebäudes sind, das vor dem finalen Ausbau im Jahr 2008 umgebaut wurde.**

Auf der gegenüberliegenden Seite des Erdgeschosses befindet sich ein **weiterer Raum**, der zuletzt als **Wohnbereich** genutzt wurde, sich jedoch ebenso **hervorragend als Schlafzimmer** eignet. Zusätzlich steht Ihnen hier ein **Schlafzimmer mit Ostfenster** zur Verfügung — ideal als Eltern-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Über eine schöne **Holzterasse** gelangen Sie in das **Obergeschoss**, das durch **großzügige Raumverhältnisse** besticht. Hier befinden sich ein **großes Wohnzimmer** mit knapp **30 m²** sowie ein **Schlafbereich mit integriertem Schrankraum**. Dieser liegt direkt **über der Küche** und weist als **einzigster Raum** eine **Raumhöhe von ca. 2,70 m** auf. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den **Südbalkon**; die **Balkontür** ist mit einem **Insektenschutz** ausgestattet, sodass sich in den **warmen Monaten** bei **geöffneter Tür** **angenehme, ruhige Nächte** genießen lassen.

Optional kann – **aufgrund der Raumhöhe von ca. 2,70 m im darüberliegenden Schlafbereich** und vorbehaltlich einer **bautechnischen sowie behördlichen Prüfung** – geprüft werden, ob durch eine Anpassung der Deckenkonstruktion zwischen Küche und darüberliegendem Raum eine **höhere Raumhöhe in der Küche** realisierbar wäre.

Der **Dachboden** ist derzeit **nicht ausgebaut** und wird als praktischer **Stauraum** genutzt – ideal für saisonale Gegenstände oder zusätzliche Lagerfläche.

Im gesamten Haus sind **hochwertige, dreifach verglaste Kunststofffenster** installiert, die einen sehr **guten Schallschutz** bieten und zu einem **angenehmen Wohnklima** beitragen. Lediglich die **Dachflächenfenster** sind in **Holz** ausgeführt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine **elektrische Markise** neben der Eingangstür, die auf der **westseitigen Terrasse** angenehmen Schatten spendet und den Außenbereich an warmen Tagen perfekt ergänzt.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung**, welche die einzelnen Räume mittels **Radiatoren** versorgt.

Im **Norden** der Liegenschaft befindet sich auf dem **Nachbargrundstück** ein **Baumbestand**, der das Grundstück **optisch abschirmt**. Die Liegenschaft selbst ist auf der **Nord- und Westseite** durch einen **Zaun eingefriedet**. Über ein **absperrbares Edelstahl-Faltflügeltor** gelangt man direkt von der **öffentlichen Straße** auf das Grundstück. Auf der Süd- und Ostseite besteht derzeit keine bauliche Abgrenzung zur Nachbarliegenschaft.

Auf dem **östlich angrenzenden Grundstück** ist der **Keller inklusive Decke für ein Einfamilienhaus** bereits vorhanden; **laut Auskunft des Nachbarn** ist eine **Fertigstellung** voraussichtlich **ab 2026 geplant**. Für das **südlich angrenzende Grundstück** liegen **laut Nachbarn Bewilligungen** für den **Bau von zwei Einfamilienhäusern** vor.

Dank ihrer **vier Zimmer** ist diese Immobilie **ideal für Familien**, die **sofort einziehen möchten**, bietet jedoch zugleich ein **interessantes Entwicklungspotenzial für Bauträger, Baufirmen oder Großfamilien**. Die **Widmung WR 0,2–0,4** in Kombination mit der **Grundstücksgröße von 1.046 m²** **kann** grundsätzlich verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten eröffnen – **stets vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung**.

Ich habe Ihr Interesse geweckt? - Vereinbaren Sie gerne noch heute einen **Besichtigungstermin** mit mir - ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.

Sämtliche angegebenen Informationen basieren auf Daten, die uns von Eigentümerseite

und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Nachdruck/Vervielfältigung nur mit Genehmigung der Tom Pfeifer Real Estate GmbH.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <3.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap