

**Sonniges Zuhause im Zweifamilienhaus mit  
Anlagepotenzial – zwei Wohneinheiten in Bestlage von  
Gralla!**



Wohn-Essbereich

**Objektnummer: 292649**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sportplatzstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8430 Leibnitz
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	349.900,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	1.555,11 €
Betriebskosten:	70,00 €
Infos zu Preis:	

BK Wohnbereich OG: BK ca. 70 € Heizkosten inkl. Rauchfangkehrer 135 €

### Provisionsangabe:

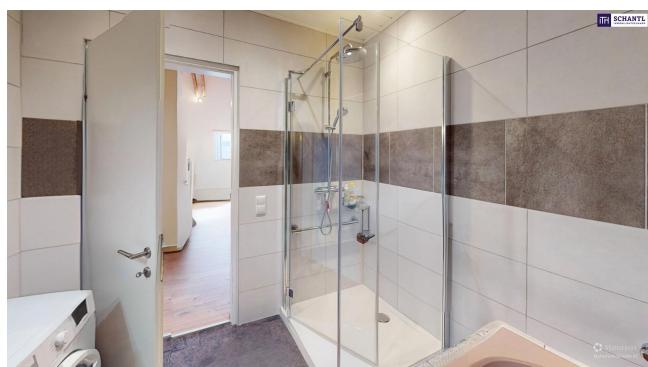
12.596,40 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Hrauda, BA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



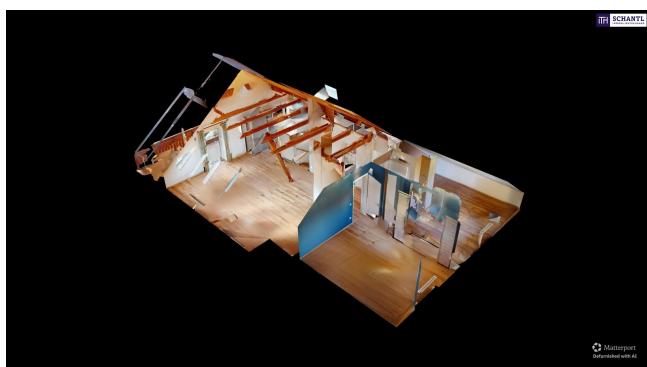








Matterport  
Defurnished with AI



Matterport  
Defurnished with AI





## Objektbeschreibung

### **Sonniges Zuhause im Zweifamilienhaus mit Anlagepotenzial – zwei Wohneinheiten in Bestlage von Gralla!**

**Zwei eigenständige Wohneinheiten mit getrennten Eingängen, sonnigem Garten und laufenden Modernisierungen – ideal für Eigennutzer und Anleger mit Blick in die Zukunft**

**(1x Wohneinheit zur sofortigen Eigennutzung und 1x Wohneinheit mit lebenslangem Wohnrecht!)**

#### **Objektbeschreibung**

Willkommen in **Gralla** – einem Ort, an dem **Wohnkomfort, Ruhe und Wertbeständigkeit** perfekt harmonieren.

Dieses charmante Zweifamilienhaus in der beliebten **Sportplatzstraße** überzeugt durch seine **durchdachte Aufteilung, zwei vollständig getrennte Wohneinheiten** und einen **gepflegten Gesamtzustand**.

Ob zur **Eigennutzung**, als **Mehrgenerationenhaus** oder als **zukunftssichere Anlage mit stabilem Wertpotenzial** – hier verbinden sich **Lebensqualität** und **Investmentchancen** auf ideale Weise.

Das rund **1.000 m<sup>2</sup>** große **Grundstück** bietet **zwei eigenständige Gartenbereiche**, die **Privatsphäre** und **Freiraum** gleichermaßen gewährleisten.

Beide Einheiten verfügen über **eigene Eingänge**, wodurch sich die Nutzung **flexibel** und **bedarfsgerecht** gestalten lässt.

#### **Erdgeschoss – mit lebenslangem Wohnrecht**

Die **Erdgeschosswohnung** mit rund **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist aktuell vom **Bruder der Verkäuferin (Jahrgang 1968)** bewohnt, dem ein **lebenslanges Wohnrecht** eingeräumt wurde.

Dieses Wohnrecht wurde in der Bewertung mit einem **Mietwert von € 10 / m<sup>2</sup>** berücksichtigt – der **Kaufpreis** spiegelt somit bereits dieses **besondere Nutzungskonzept** wider.

Zum Erdgeschoss gehört ein **eigener, abgetrennter und eingezäunter Gartenbereich**, der

**liebevoll gepflegt und gut nutzbar** ist.

Der Bewohner trägt seine **Betriebskosten anteilig selbst**, was die laufenden Aufwendungen reduziert.

Damit eignet sich dieses Haus auch für **kapitalorientierte Käufer**, die eine **solide Langzeitanlage mit planbarer Nutzung** suchen.

## **Obergeschoss – sofort beziehbar, sonnig & modern**

Die **obere Wohneinheit** mit rund **118 m<sup>2</sup>** Wohnfläche ist **sofort beziehbar** und präsentiert sich in einem **sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand**.

Schon beim Betreten entsteht ein **Aha-Effekt**: Der über **50 m<sup>2</sup>** große, offen gestaltete **Wohn-Essbereich** beeindruckt mit **Großzügigkeit, klarer Architektur** und einem **modernen Raumgefühl**.

Ein echtes **Highlight** ist der **Essplatz direkt unter dem großzügigen Dachfenster**, das den gesamten Raum mit **Tageslicht** flutet und für eine **einladende, freundliche Atmosphäre** sorgt – ein Ort, an dem **Wohnen, Genießen und Entspannen** ineinander übergehen.

Die **moderne Einbauküche** wurde mit **Liebe zum Detail** gestaltet und vereint **Design, Funktion und Qualität**.

Ausgestattet mit **hochwertigen Geräten**, einem **Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter**, einem **ergonomisch positionierten Backofen** sowie einem **integrierten Geschirrspüler**, bietet sie **höchsten Bedienkomfort**.

Die Kombination aus **modernen Farben, großzügigen Arbeitsflächen** und **durchdachtem Design** macht diesen Bereich zum **Mittelpunkt des Hauses** – ein Ort mit echtem **Wow-Faktor**.

Zwei **Schlafzimmer**, ein **modernes Bad mit Dusche (2024 neu)** sowie ein **separates WC (2025 neu)** bieten zusätzlichen **Wohnkomfort**.

Der **Süd-/West-Balkon** mit rund **20 m<sup>2</sup>** Fläche bildet den **perfekten Abschluss**: Hier lassen sich **sonnige Stunden** genießen und der **Blick über den Garten** entspannt ausklingen.

Zur Liegenschaft gehören außerdem **drei freie PKW-Stellplätze**, eine **großzügige Laube** als überdachter Sitzplatz oder Stauraum, ein **gepflegter Zierteich** und **liebevoll angelegte Grünflächen**.

## **Ausstattung & Modernisierungen**

## 2025

- **Neue Vinylböden**
- **Neues WC**
- **Neue Küche**
- **Wände frisch ausgemalt**
- **Treppengeländer erneuert**
- **Türen und Türstöcke weiß lackiert**
- **Steckdosen und Lichtschalter erneuert**

## 2024

- **Neue Dusche**
- **Neue Fliesen**

## 2023

- **Fenster ersetzt (Dachfenster: ROTO-Dachfenster inkl. Aussensonnenschutzrollo, alle anderen Fenster Internorm)**
- **Neue Balkon-, Terrassen- und Haustüren**

## 2017

- **Doppelstabmattenzaun**
- **Alu-Schiebetor & Gehtüre**
- **Eintragung des lebenslangen Wohnrechts**

## Technische Daten & Ausstattung

- **Heizung:** Ölheizung (regelmäßig gewartet, sehr guter Zustand)

- **Wasserversorgung:** Eigene Hausbrunnenanlage
- **Bauweise:** massiv, solide Substanz
- **Keller:** nicht unterkellert
- **Gesamtzustand:** sehr gepflegt und laufend modernisiert
- **Grundstück:** ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit zwei getrennten Gartenbereichen
- Betriebskosten (Stand 2025) betragen für die gesamte Liegenschaft ca. 4.842 € pro Jahr. Die Kosten werden zwischen Wohnung OG und Wohnung EG im Verhältnis 50/50 geteilt.

**Somit betragen die Betriebskosten inkl. Heizung für die Wohnung OG (118m<sup>2</sup>) nur ca. 205 € monatlich!!!**

## **Digitaler 3D-Rundgang**

Für **beide Wohneinheiten** wurde ein **professioneller 3D-Rundgang** erstellt.

Der **Rundgang der oberen Wohneinheit (OG)** ist **öffentlich zugänglich** und ermöglicht Interessenten bereits online einen **authentischen, realitätsnahen Eindruck**.

Der Rundgang des Erdgeschosses steht bei **ernsthaftem Kaufinteresse** nach Vereinbarung digital zur Verfügung.

**Hinweis:** Im 3D-Rundgang stehen **digitale Werkzeuge** zur Verfügung – Sie können **Räume vermessen** und das **Mobiliar virtuell ausblenden**, um die Raumwirkung noch besser zu erleben.

**Transparenzhinweis:** Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe **künstlicher Intelligenz optimiert**, um **Lichtverhältnisse** und **Raumwirkung** bestmöglich darzustellen.

## **Investment & Wertsteigerung**

Diese Immobilie bietet hervorragende **Anlagechancen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial**.

Die Kombination aus

- **laufend modernisierter Substanz,**

- stabiler Nutzungssituation im Erdgeschoss mit eigenem Kostenanteil, und
- sofort beziehbarer, hochwertiger OG-Einheit

macht dieses Objekt zu einem **attraktiven Mix aus Sicherheit und Wachstumsperspektive**.

Die Lage im **gefragten Leibnitzer Umland** – in unmittelbarer Nähe zu **Graz** – sorgt zusätzlich für **nachhaltige Nachfrage und steigende Immobilienwerte**.

Ob als **renditestarke Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung**:

Diese Liegenschaft bietet **Vielseitigkeit, Stabilität und Zukunftssicherheit**.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- **Zwei getrennte Wohneinheiten** mit eigenen Eingängen
- **Lebenslanges Wohnrecht im EG** (Jahrgang 1968, Kostenanteil selbst getragen)
- **OG sofort beziehbar**, modernisiert und sonnig
- **Süd-/West-Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>)** mit Blick ins Grüne
- **3D-Rundgänge vorhanden** (OG öffentlich zugänglich)
- **Drei Stellplätze** auf Eigengrund, **Laube, Teich & gepflegter Garten**
- **Laufend modernisiert** – bezugsfertiger Zustand
- **Attraktives Anlageobjekt mit Wertsteigerungspotenzial**

## **Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügburgberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.250m  
Höhere Schule <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.750m  
Polizei <4.000m  
Post <3.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap