

## Modernes Wohnen mit flexiblem Altbestand-Vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Teufenbach



**Objektnummer: 961/35926**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8833 Teufenbach
<b>Nutzfläche:</b>	274,80 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Stefan Petzl

s REAL - Murau  
Schillerplatz 4 - 6  
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435  
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









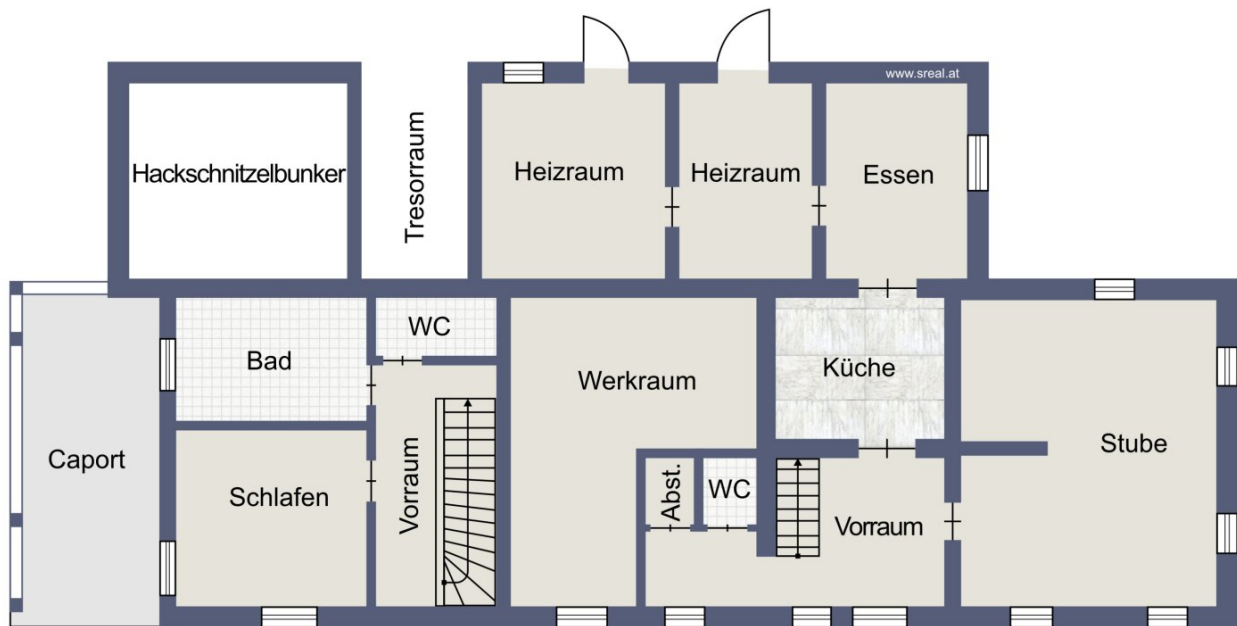




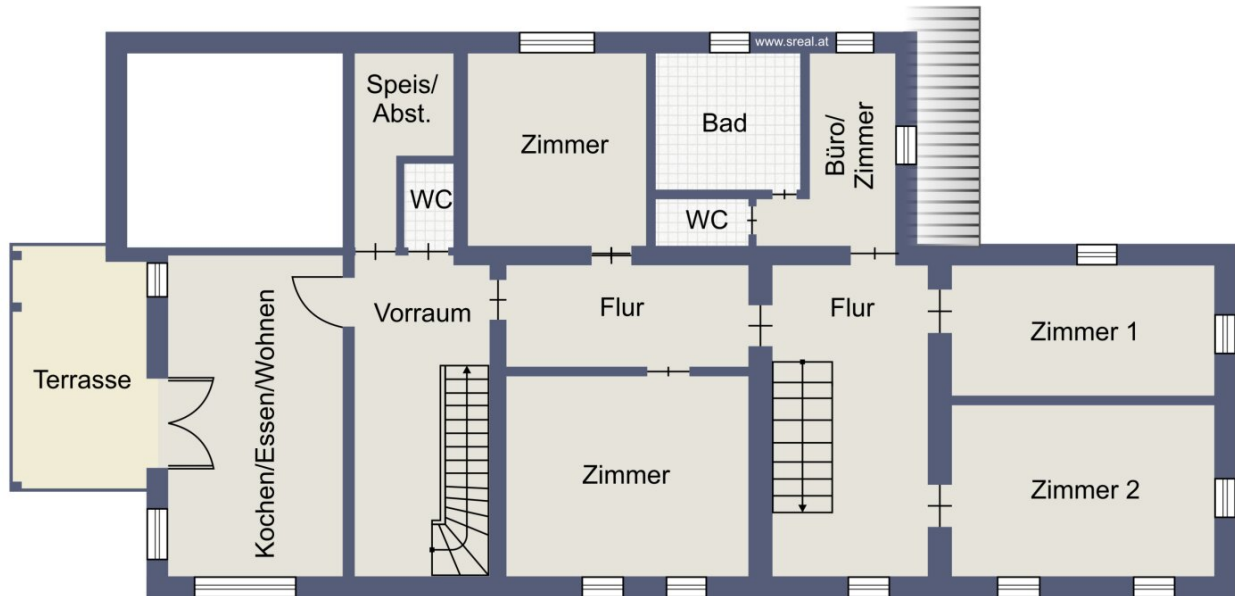






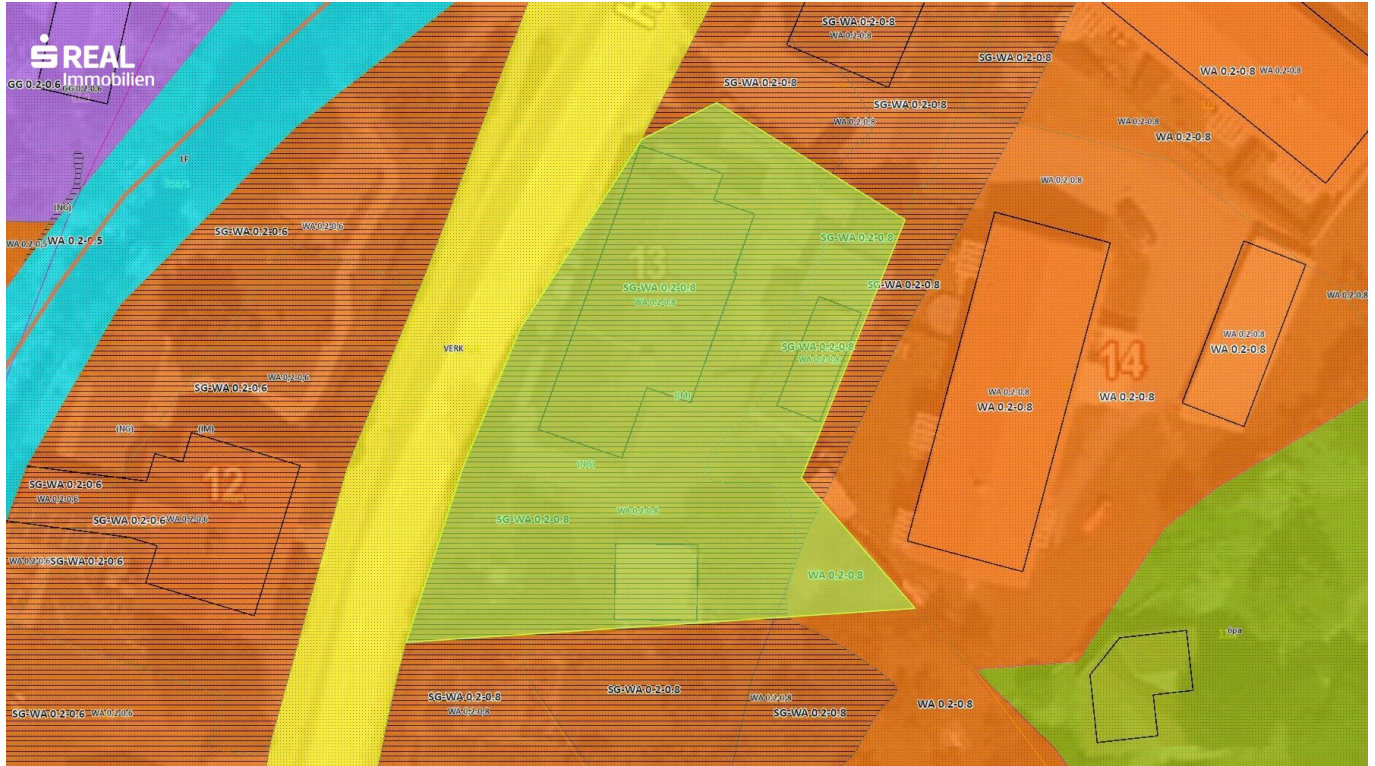


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss





## Objektbeschreibung

**Lage:** Die Liegenschaft befindet sich in **zentraler Lage von Teufenbach**, einem regional attraktiven Wirtschaftsstandort mit guter Verkehrsanbindung und hoher **Wohnqualität**. Durch die Zentrumsnähe sind sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen des täglichen Bedarfs **bequem erreichbar**. Die direkte Anbindung an die Gemeindestraße sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.

### Objektbeschreibung

Das Haus gliedert sich in **zwei Einheiten**:

- eine **modernisierte Wohneinheit** in sehr gepflegtem, sofort bezugsfähigem Zustand
- einen **Altbestand** mit flexiblen Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten.

Die bewohnbare Einheit wurde **2015 umfassend umgebaut und modernisiert**. Beheizt wird die gesamte Liegenschaft über eine **moderne Hackschnitzelheizung**.

### Moderne Wohneinheit

Durch den Um- und Zubau sowie die Modernisierung präsentiert sich diese Einheit in einem weitgehend **hochwertigen und zeitgemäßen Zustand**. Beide Wohnebenen sind mit **Fußbodenheizung** ausgestattet. Sie bieten einen top gepflegten und sofort bezugsfähigen Zustand.

### Erdgeschoss

- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe, praktisch nutzbarer Stauraum unter der Stiege mit stilvoll integrierte Steinmauer als architektonisches Highlight
- Zimmer in sehr gutem Zustand, ausgestattet mit Rollläden
- Modernes Badezimmer mit:
  - großem Waschtisch

- Badewanne
  - Walk-In-Dusche
  - Sprossenheizkörper
- 
- Separates WC

## Obergeschoss

Der **Koch- und Essbereich** bildet das Herzstück der Wohneinheit:

- Großzügige Raumgestaltung (30m<sup>2</sup>)
- Hochwertige Küche
- Große Fensterflächen für helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Direkter Zugang zur **großzügigen, überdachten Terrasse**, die den Wohnraum ideal erweitert und aufwertet
- Praktische Speisekammer bzw. Hauswirtschaftsraum
- 2 Zimmer:

- Ein Zimmer mit gut erhaltener Holzdecke im **gemütlichen Landhausstil**
- Ein weiteres Zimmer in L-Form, über wenige Stufen erreichbar, mit begehbarem Schrank

**Nutzfläche moderner Teil: ca. 131,60 m<sup>2</sup>**

**Altbestand** : Der Altbestand erstreckt sich ebenfalls über **zwei Ebenen** und befindet sich in einem **altersgemäßen, generalsanierungsbedürftigen Zustand**. Dieser Bereich eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die bauliche Struktur erlaubt sowohl eine **gemeinsame als auch getrennte Nutzung** der beiden Einheiten.

#### **Mögliche Verwendung (Beispiele):**

- Zweite Wohneinheit (Zweifamilien- oder Generationenhaus)
- Büro- oder Praxisräume
- Werk- oder Lagerflächen, Atelier
- Mischnutzungen – z.B. Kombination aus Wohnen und Arbeiten

#### **Erdgeschoss**

- Vorraum
- Küche mit Gewölbe und urigem Holzofen

- Großer offen Wohnbereich mit ca. **33 m<sup>2</sup>**, ebenerdig und dreiseitig belichtet, zwei Kachelöfen, großes Gestaltungspotenzial
- Zimmer mit Zugang zu den Heizräumen sowohl von innen als auch von außen
- WC und Abstellraum
- Separater von außen zugänglicher Lagerraum

### **Obergeschoss**

- Flur
- 3 Zimmer
- Altes Badezimmer
- Separate Toilette

### **Nutzfläche Altbestand: ca. 143,20 m<sup>2</sup>**

<b>Moderner Teil</b>		<b>Altbestand</b>		<b>Nebenflächen</b>	
Erdgeschoss		Erdgeschoss			
Zimmer 1	13,60 m <sup>2</sup>	Vorraum	12,40 m <sup>2</sup>	Hackschnitzellager	19,05 m <sup>2</sup>
Bad	11,20 m <sup>2</sup>	Wohnen	33,00 m <sup>2</sup>	Heizraum 1	11,50 m <sup>2</sup>
WC	2,70 m <sup>2</sup>	Küche	8,50 m <sup>2</sup>	Heizraum 2	14,50 m <sup>2</sup>
Vorraum	11,60 m <sup>2</sup>	Essen	11,00 m <sup>2</sup>	Lager	20,00 m <sup>2</sup>
		WC	1,70 m <sup>2</sup>	Carport I	18,99 m <sup>2</sup>
		Speis / AR	1,50 m <sup>2</sup>	Carport II	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>39,10 m<sup>2</sup></b>		<b>68,10 m<sup>2</sup></b>		

Obergeschoss		Obergeschoss	
Kochen Essen	30,00 m <sup>2</sup>	Vorraum	21,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	20,00 m <sup>2</sup>	Zimmer 1	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,50 m <sup>2</sup>	Zimmer 2	21,00 m <sup>2</sup>
Vorraum	20,20 m <sup>2</sup>	Zimmer 3	7,00 m <sup>2</sup>
WC	1,60 m <sup>2</sup>	VR/WC/Bad	1,60 m <sup>2</sup>
Speis / WR	6,20 m <sup>2</sup>	Bad	8,00 m <sup>2</sup>
		WC	1,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	92,50 m <sup>2</sup>		75,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>131,60 m<sup>2</sup></b>		<b>143,20 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	17,00 m <sup>2</sup>		

**Der Außenbereich :** Diese Liegenschaft bietet mit einer Grundfläche von 1.304m<sup>2</sup> auch einen ansehnlichen Außenbereich. Zur Gemeindestraße ist ein **befestigter Parkbereich** für 2 Fahrzeuge vorhanden. Mit dem gleich anschließenden **überdachten Parkplatz** unter der Terrasse haben hier bereits 3 Fahrzeuge gut Platz.

An der Ost- und Südseite verfügt man über eine **großzügige Grünfläche** mit Obstbaum, die viel Gestaltungsmöglichkeit bietet. Aufgrund der ebenen Grundstückskonstellation ist die Fläche auch entsprechend pflegeleicht. Das **zweite Carport** als auch eine **Lagerhütte** befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze und bietet weitere Kapazitäten.

### Erneuerungen & Investitionen

- **2010:** Einbau Hackschnitzelheizung
- **2015:** Um- und Zubau / Modernisierung eines Hausanteils
- **2017:** Erneuerung der Fassade (Altbestand)
- **2017/2018:** Errichtung Terrasse und Carport I

- **2022:** Errichtung Carport II
- **2023:** Umgestaltung des Gartens inkl. neuer Humusierung

### Fazit:

Diese Immobilie vereint **sofort nutzbaren modernen Wohnkomfort** mit einem **flexiblen Altbestand** und bietet damit eine seltene Kombination aus Wohnqualität, Entwicklungspotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Investoren.

Die Liegenschaft kann **sofort übernommen** werden. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin!**

Hier geht`s zum 360°  
Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141505?accessKey=694d>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <5.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <5.000m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.500m

#### Verkehr

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <9.000m

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.