

**Großzügiges Wohnhaus mit 155 m<sup>2</sup> in Ruhelage – nur 20  
Minuten nach Graz**



**Objektnummer: 7987/3367**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8562 Rubmannsberg            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 155,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 61,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 355,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,04                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 398.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

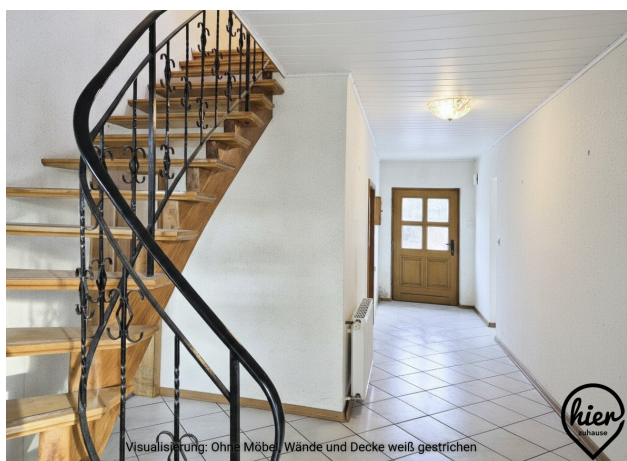
## Ihr Ansprechpartner



**Heinz Hier**

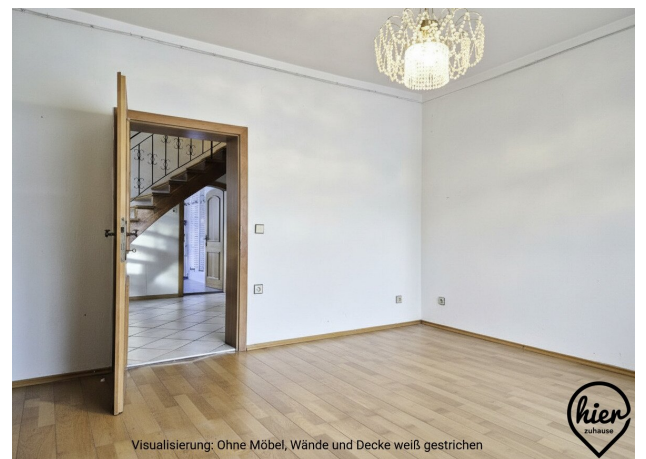
Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182  
H +43 664 2220929

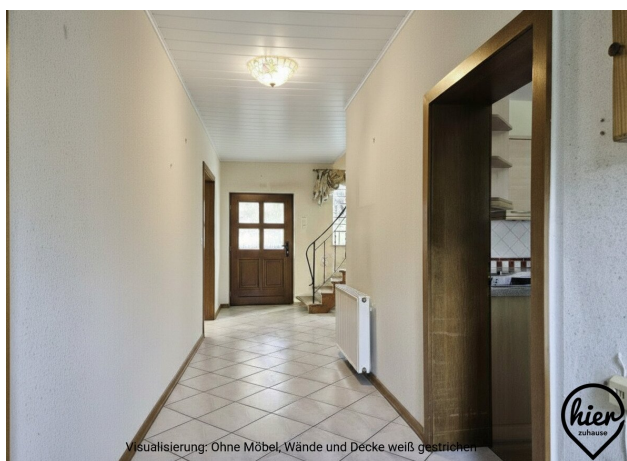


Visualisierung: Ohne Möbel, Wände und Decke weiß gestrichen

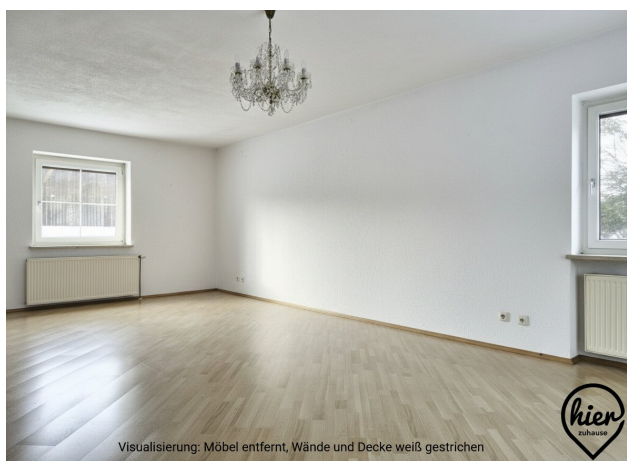


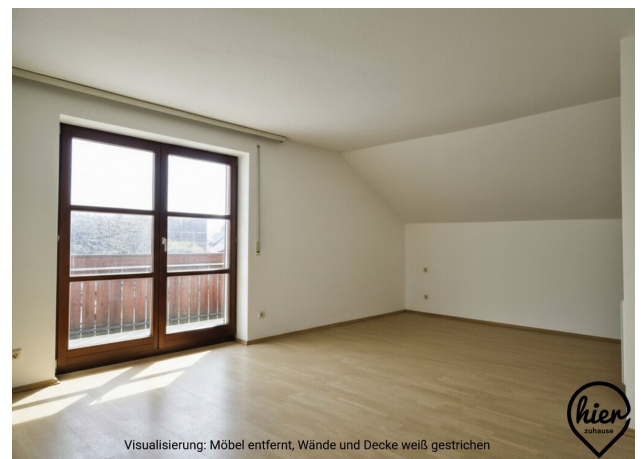


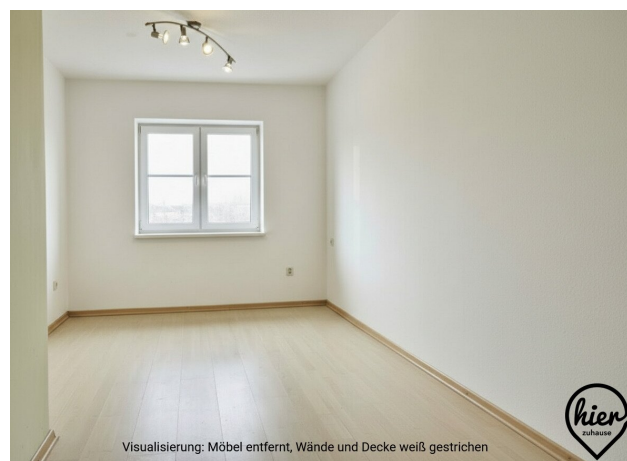




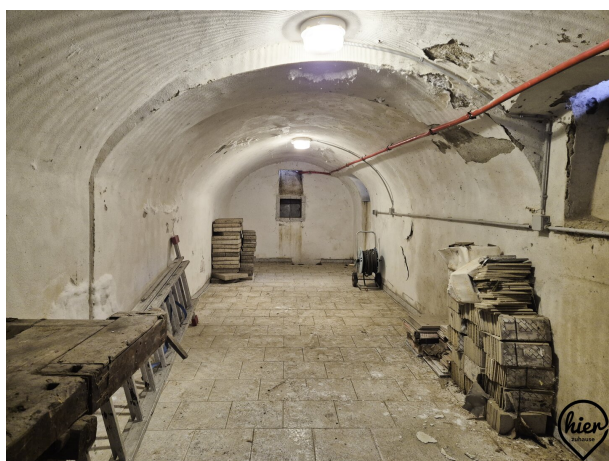




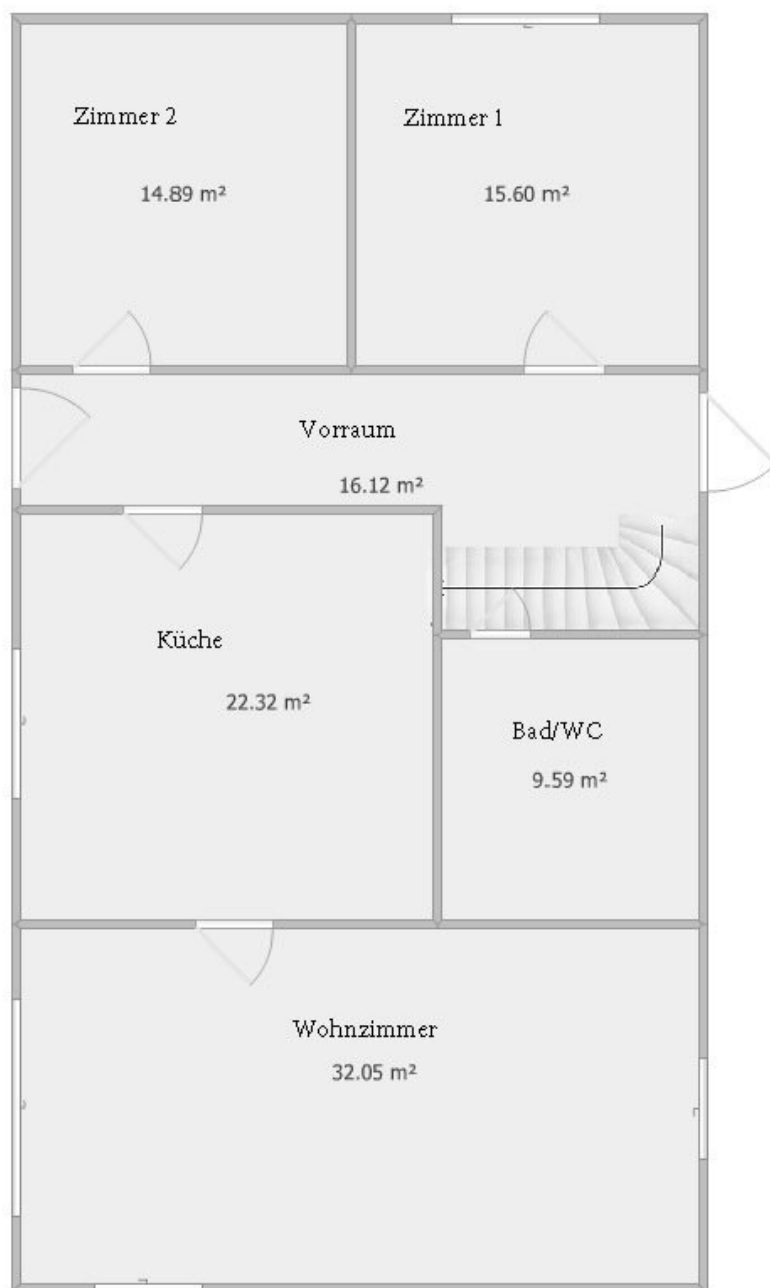




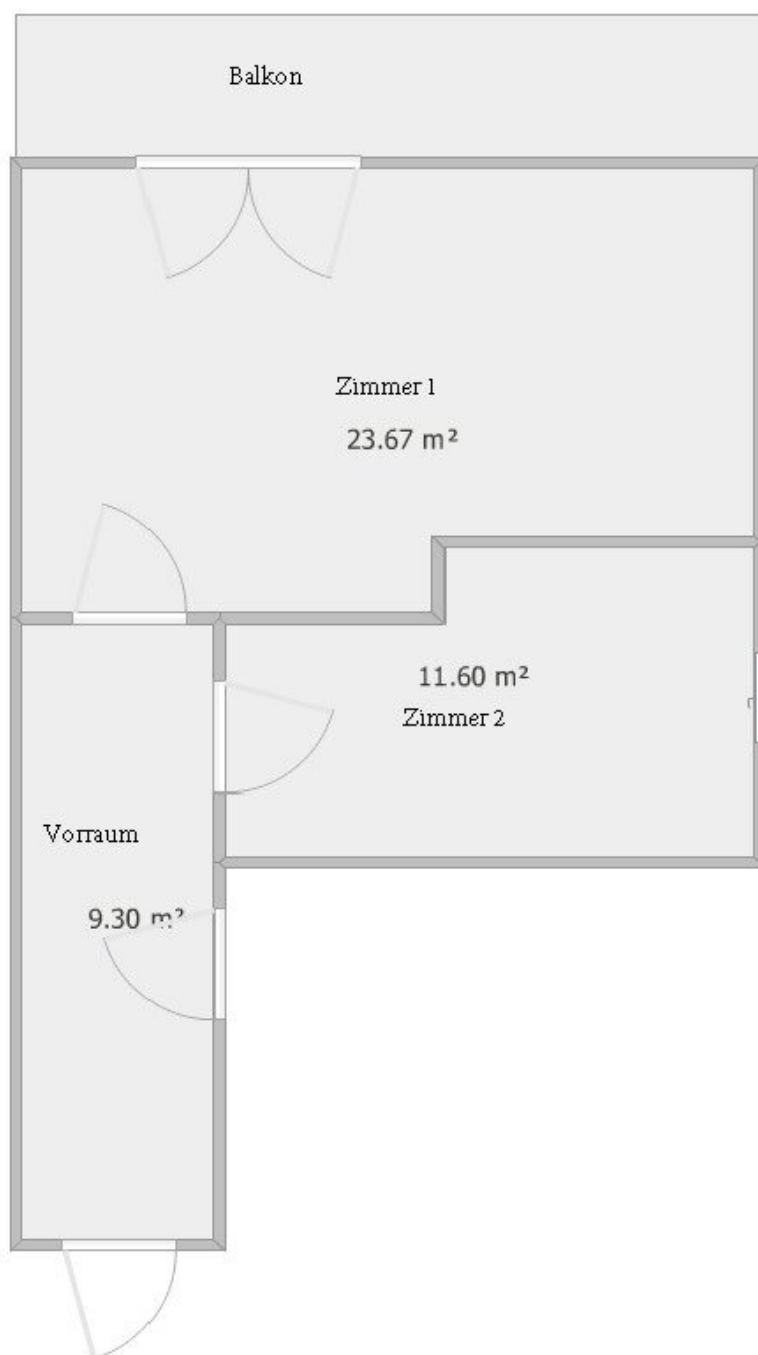
Visualisierung: Möbel entfernt, Wände und Decke weiß gestrichen



## Untergeschoss



## Dachgeschoss



Keller



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus befindet sich in **Rubmannsberg bei Mooskirchen** in einer idyllischen und ruhigen Lage der Weststeiermark.

Mit rund **155 m² Wohnfläche** bietet die Immobilie viel Platz für Familien oder Menschen, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen.

Das Haus wurde ursprünglich **1890 errichtet und 1969 erweitert** und bietet dadurch eine solide Bausubstanz sowie interessantes **Potenzial für individuelle Gestaltung oder Ausbau**.

Besonders hervorzuheben ist die **ruhige Lage mit Blick ins Grüne**, die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit bietet. **Graz erreichen Sie in rund 20 Minuten über die A2**, wodurch sich das Haus auch ideal für Pendler eignet.

Das Grundstück umfasst rund **652 m²** und bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung und Größe machen die Immobilie ideal für:

- Familien
- Ruhesuchende
- Homeoffice
- oder Käufer mit Gestaltungswünschen

Immobilien in dieser **ruhigen Lage sind nur selten am Markt verfügbar**.

Die Liegenschaft ist **nach Vereinbarung verfügbar**.

### Executive Summary:

- Grundfläche: ca. 650 m²
- Wohnfläche: ca. 155 m²
- Rohdachboden: ca. 66 m²

- Beheizung: zentral über eine Ölheizung, Verteilung über Radiatoren; zusätzlich gibt es eine Solaranlage
- Böden: Parkett, Fliesen
- Fenster: Holz
- Anschlüsse: Kanal, Ortswasser, Strom, (Glasfaser wurde bereits bestellt)
- Die Zufahrt ist per Dienstbarkeitsvereinbarung geregelt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.500m

Polizei <3.500m

Post <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap