



#0005003655

## Außergewöhnliches Wohnhaus am Ortsrand von Lieboch

8501 Lieboch



Kaufpreis: 498.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Andreas Glettler

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Immobilien Steiermark

andreas.glettler@rlbstmk.at

+43 664 627 51 02

+43 3462 5899 82





## BESCHREIBUNG

Das Wohnhaus wurde 1978 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre mit Herz gepflegt, modernisiert und perfekt "in Schuss" gehalten.

Um das Jahr 2000 wurden die Fenster erneuert und sind nun moderne Kunststofffenster der Firma Internorm, Großteils mit vorgesetzten Rollläden sowie integrierten Insektenschutzgittern, die nordostseitigen Fenstern wurden überhaupt erst im Jahr 2021 durch 3-fach verglaste Elemente erneuert. 2002 wurde die dem Wohnzimmer südwestlich vorgesetzte Terrasse zu einem Wintergarten geschlossen, welcher mit einem Pelletsofen beheizt, nun ganzjährig den Wohnraum erweitert.

Die Sanitärräume sowie eigentlich der gesamte Innenausbau wurden immer wieder modernisiert und präsentieren sich in einem zeitlos eleganten Zustand, vor kurzem wurde erst die Küche komplett erneuert und bildet nun das Herzstück des Hauses, welches durch eine direkt angrenzende, zweite Wirtschaftsküche komplettiert wird.

Im Obergeschoß sind ein weiteres Badezimmer sowie 4 Schlafräume untergebracht, eines davon mit eingebauter finnischer Sauna, welche über einen Dampfgenerator auch als Dampfsauna genutzt werden kann.

Die Beheizung erfolgt Kostengünstig über individuell gesteuerte Infrarotplatten (Stromverbrauch insgesamt inkl. Haushaltsstrom nur rd. 7.000kWh/Jahr = rd. € 150,- bis € 200,-/Monat!!!) und wird über einen mit Pellets befeuerten Kachelofen im Wohnzimmer unterstützt.

Im Keller sind neben der integrierten Doppelgarage eine kleine Werkstatt, diverse Lagerräume sowie ein aufwändig gemauerter Weinkeller untergebracht.

Das Haus ist mit einer Alarmanlage mit Fenster- und Türkontakten sowie Bewegungsmeldern abgesichert.

**Maklerservice & Bewertung**

Der Garten ist mit Gehwege und Treppen aus Steinplatten liebevoll angelegt, durch den nahen Wald an der Nordostseite findet sich auch im Hochsommer immer ein schattiges und kühles Plätzchen. Neben diversen Ziergewächsen ermöglicht ein großer Gemüsegarten mit Hagelschutz sowie ein Gewächshaus hochwertige Eigenversorgung an Vitaminen, nach getaner Gartenarbeit sorgt der Pool für eine angenehme Abkühlung. Hinter dem Haus sind noch diverse Unterstellflächen für Gartengeräte oder ähnliches, komplettiert wird die Außenanlage durch ein Carport für 2 KFZ.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1978
Heizung	Zentralheizung: Elektro

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.089,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.06.2020
Gültig bis	16.06.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	147,80
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	3,04
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4

### MERKMALE



**Maklerservice & Bewertung**

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Wintergarten, Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Sauna, Alarmanlage, Offener Kamin	Zustand	Gut
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche, Speisekammer

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	498.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	498.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Lt.Tarif Vertragserrichter
--------------------	-------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich absolut ruhig und sonnig am Waldrand gelegen, nur rd. 2 km vom Ortszentrum von Lieboch entfernt.

Bus- und S-Bahnhaltestelle sind fußläufig leicht erreichbar, über den nahen Autobahnanschluss ist der Individualverkehr auch bestens erschlossen.

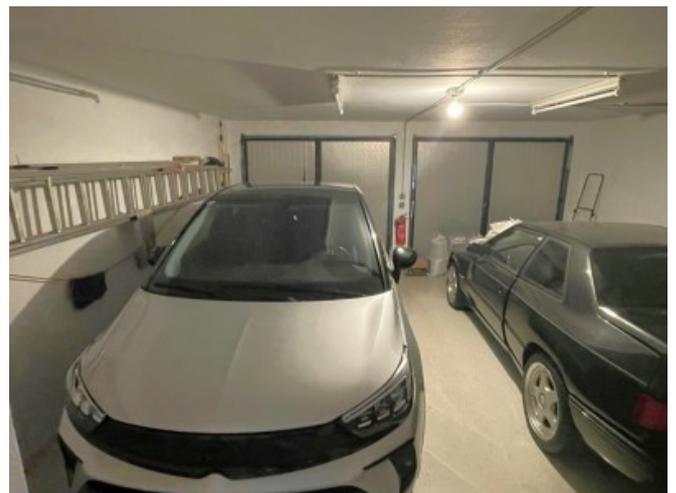


GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

