



#0005003655

## Außergewöhnliches Wohnhaus am Ortsrand von Lieboch

8501 Lieboch



Purchase price: 498.000,00 €

Living Area: 200,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



Andreas Glettler

Immobilienfachberatung

Raiffeisen Steiermark

andreas.glettler@rlbstmk.at

+43 664 627 51 02

+43 3462 5899 82





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1978
Heating	Central Heating: Electric

### AREAS

Living Area	ca. 200 sqm
Base Area	1.089,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	17.06.2020
Valid until	16.06.2030
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	147,80
HWB Class	 D
fGEE Value	3,04
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	4

**FEATURES**

Location	South-West	View	Mountain View
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Wintergarden, Guest Toilet
Special configuration	Sauna, Alarm Equipment, Chimney	Condition	Good condition
Floor	Parquet	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen, Pantry



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	498.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	498.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	Lt.Tarif Vertragserrichter
--------------------	-------------------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.





GALLERY



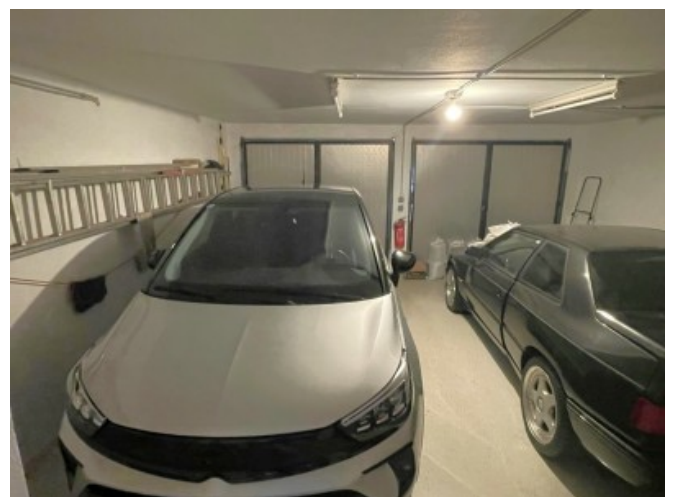
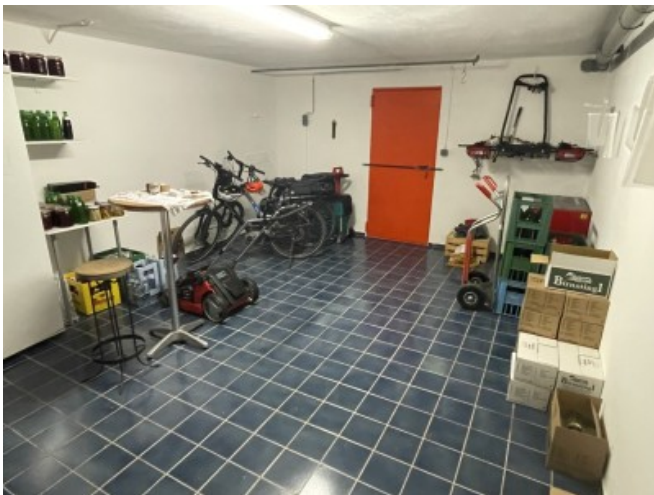














## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

