

## **Top Objekt - Liebevoll gepflegtes Familienhaus in zentraler Ortslage von St. Roman**



**Objektnummer: 451**

**Eine Immobilie von IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4793 St. Roman
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Lackner**

IMMOBILIEN ING. LACKNER GmbH  
Bahnhofstraße 9  
4950 Altheim

T +43 7723 21478  
H +43 (0) 664 39 33 760



















## Objektbeschreibung

### Liebevoll gepflegtes Familienhaus in zentraler Ortslage von St. Roman

Gut platziert, auf einem schönen und gepflegten Grundstück mit ca. 664 m<sup>2</sup> findet sich dieses Familienwohnhaus mit Stadel und extra Garage. Eine sehr gute Lage im Ort spricht ebenso für dieses Haus wie die große Wohnfläche und der gepflegte Zustand. Im vorigen Jahr wurde die Fassade gemacht und eine Drainage verlegt. Die Fenster sind aus Holz mit Aluschale. Vom rückwertigen Verandawintergarten hat man durch die erhöhte Lage einen umwerfenden Blick in die herrliche Umgebung.

Sie betreten das Haus über einen großzügigen Eingangsbereich. In der großen Küche gibt es einen Holzherd, welcher wohlige Wärme spendet und zum Kochen einlädt. In der Stube ist ebenso ein Kaminanschluss mit kleinem Ofen vorhanden. Sie haben sowohl im Erd-, als auch im Obergeschoß jeweils ein Bad.

**Unbedingt anzumerken ist, trotz 80er/90er Jahre Stil ist das Haus top gepflegt und einzugsbereit!**

Fakten:

- Ca. 664 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Dachboden, Keller, Garage und Stadel
- Anbau mit Haustüre und Balkon ca. 1990 gebaut
- Kombiheizung Öl oder Holz
- Warmwasserbereitung über die Heizung
- Dachbodendecke mit 36 cm Dämmung
- Kaltdach vorhanden

- Letzte Sanierung 2022
- Holzfenster mit Aluschale, tlw. Rollläden
- Gute Wandstärken, daher guter Energieausweis
- Sicherungskasten wurde schon einmal erneuert
- 2 Bäder (1 x mit Wanne und Dusche, 1 x Wanne), 2 WCs extra, Verandawintergarten
- 2 – 3 Stellplätze
- Sehr gute und zentrale Lage
- Glasfaseranschluss im Garten Nähe Eingang
- **Sacherlcharakter durch den urigen Stadl**

**Hier kann man ein Haus in gutem Zustand mit viel Fläche, einem Garten und Nebengebäuden erwerben.**

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Einzelbesichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Um Ihr Interesse schnellstmöglich bearbeiten zu können, bitten wir um Anfragen ausschließlich über das Formular auf der jeweiligen Immobilienplattform. Damit ist sichergestellt, dass sich unsere Kollegin zwecks Terminvereinbarung mit Ihnen in Verbindung setzen kann.

Wir bitten, aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern, um Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Namens-, Adress- und Telefondaten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Besichtigung mit Ihnen!