

## **Gemütliches und helles Anwesen in ruhiger Lage am Waldrand Bezirk Leibnitz**



**s REAL**  
Immobilien

**Objektnummer: 961/34853**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8454 Arnfels
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Wohnfläche:</b>	127,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,51 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,08
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



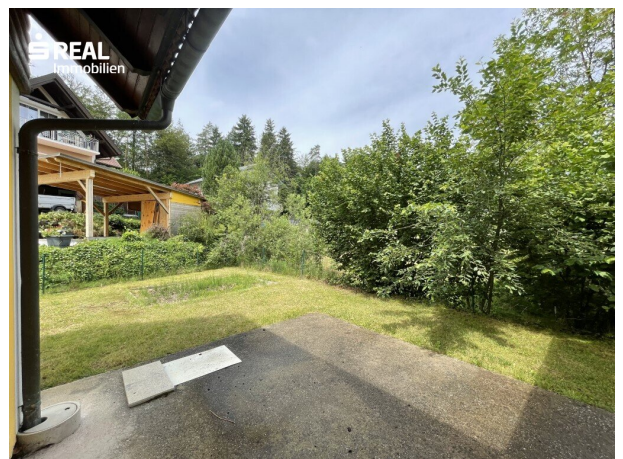
### Manuela Roiderer

s REAL - Leibnitz  
Hauptplatz 22  
8430 Leibnitz

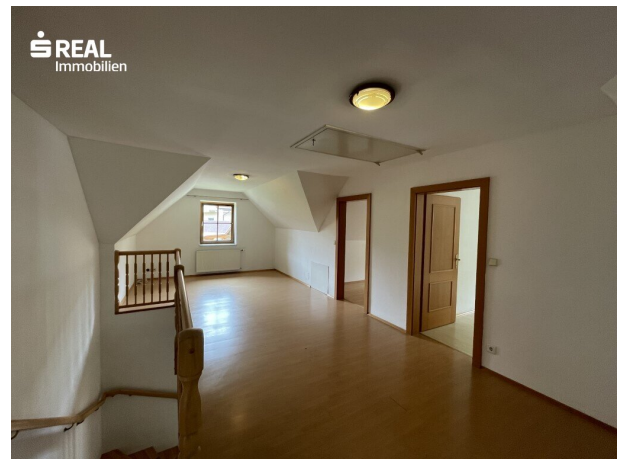
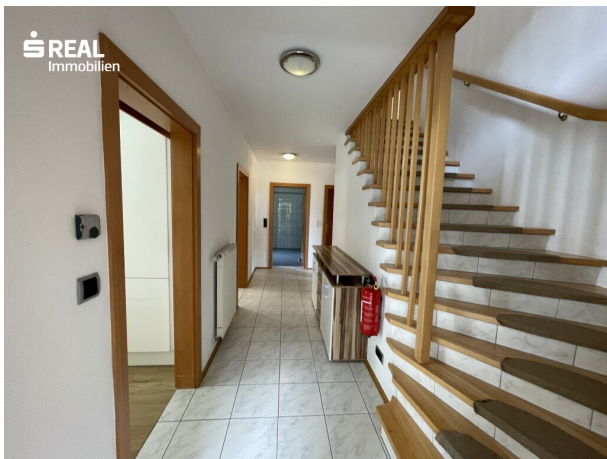
T +43 5 0100 - 26417  
H +43 664 8184143

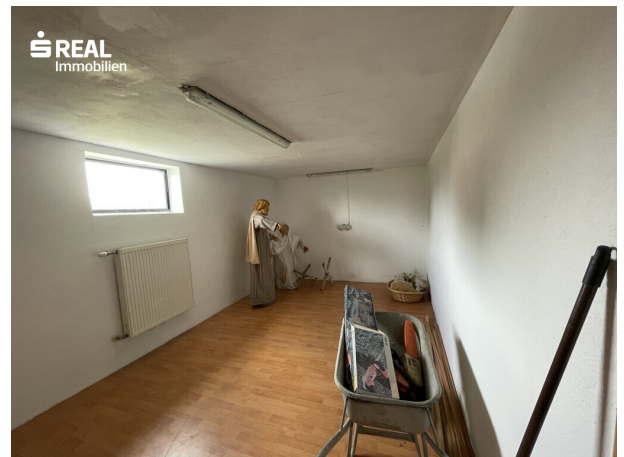
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**S REAL**  
Immobilien



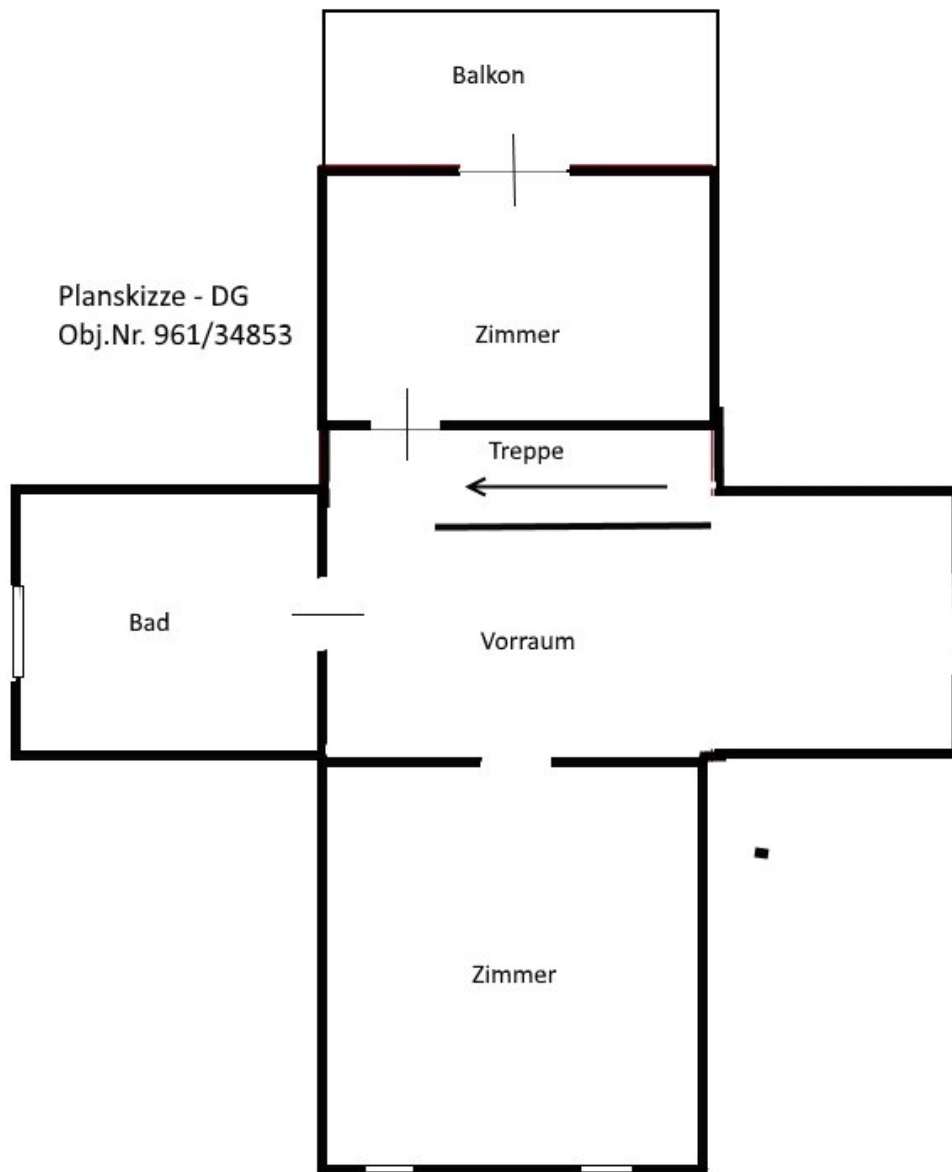




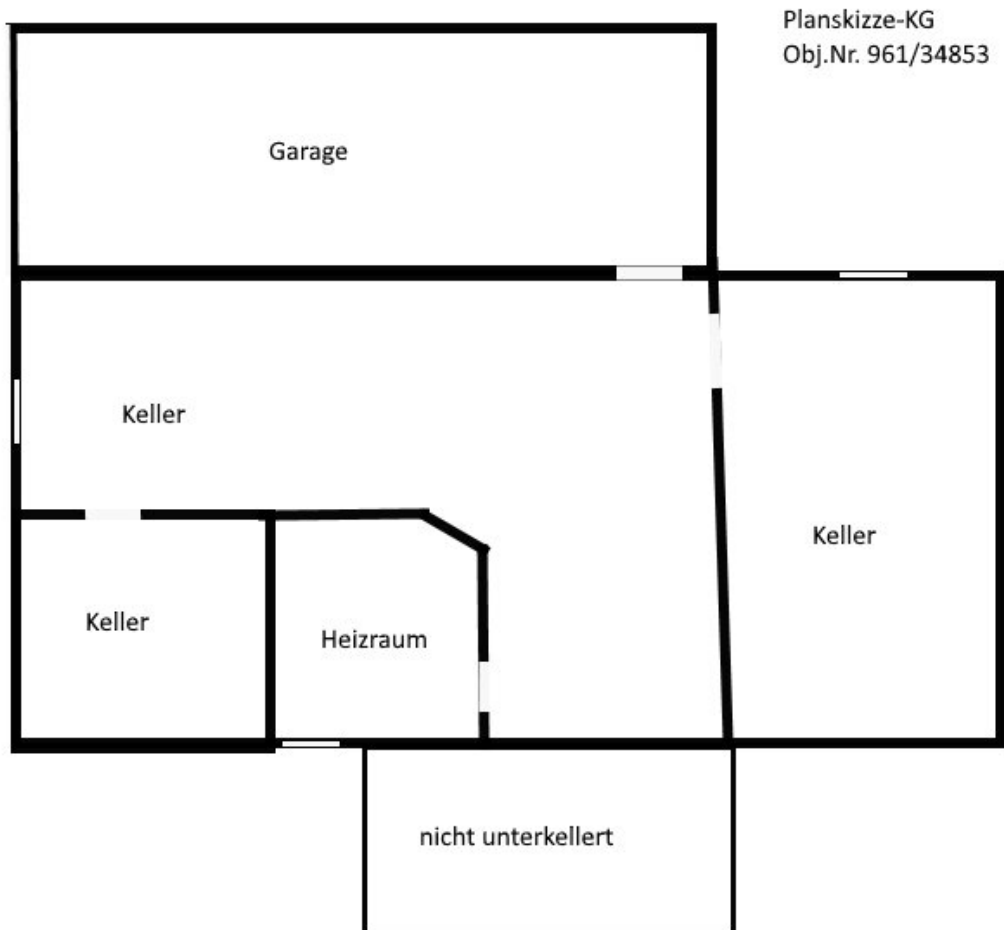


Planskizze-EG  
Obj.Nr. 34853









## Objektbeschreibung

Das ist MEIN neues Zuhause in herrlicher Wohlfühlage am Fuße vom Remschnigg!

Sonne, Ruhe, gute Luft und eine schöne Grünfläche.

Die Größe des Hauses ist perfekt, die Raumgestaltung freundlich, hell und offen, der Erhaltungszustand gepflegt und mit gutem Raumklima ausgestattet.

Modern präsentiert sich der Grundriss mit Eingangsbereich und Garderobe, der modernen und neuwertigen Küche mit dem offenen Wohn-Essbereich mit Kaminanschluss, WC und Zimmer. Über eine mit Holz belegte Treppe gelangt man in das Dachgeschoss, hier findet man drei Zimmer, eine Galerie sowie das Badezimmer mit Wanne WC an.

Im von außen und innen begehbaren Keller sind Garage, Technikraum, Kellerraum sowie der Heizraum untergebracht.

Das vollunterkellerte Haus wurde in Massivbauweise ab 1997 erbaut. Die Fenster sind aus Holz und 2fach verglast und großteils mit Sonnenschutz ausgestattet, das Dach ist mit Ziegel eingedeckt.

Die Beheizung wurde 2021 erneuert und erfolgt mit Pellets/Holzvergaser, mit Ausnahme der Zimmer ist in sämtlichen Wohnräumen eine Fußbodenheizung installiert. In der großen Wohn-Essküche besteht die Möglichkeit für einen Ofen, ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Heimelig und zum Wohlfühlen bietet die Grünfläche viele Platzern an.

Alle Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind vorhanden, der Anschluss an das Glasfaserkabel liegt an der Grundstücksgrenze.

Ein Paradies zum Wandern, Radfahren, Erholen ist das gesamte Gebiet, selbstverständlich auch kulinarisch!

Informationen zu den Gemeinden: Arnfels - <https://www.arnfels.gv.at/>, Oberhaag - <https://www.oberhaag.at/>, Südsteiermark - <https://www.steiermark.com/de/Suedsteiermark>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

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.