

## **Idylle trifft Komfort: Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Söding.**



**Objektnummer: 936**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8561 Söding-Sankt Johann
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

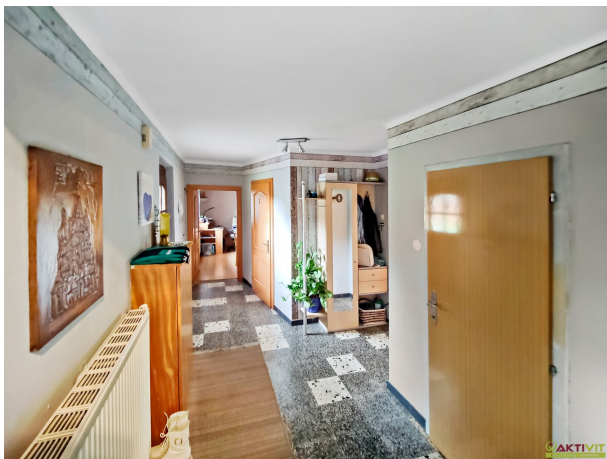


**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

H +43 664 54 24 481























AKTIVIT

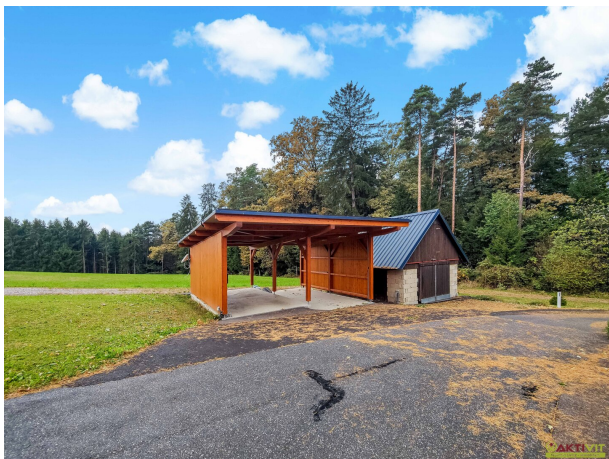


AKTIVIT



AKTIVIT





## Objektbeschreibung

In der ruhigen, ländlichen Gemeinde Söding, westlich von Graz, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück. Mit viel Platz, einer modernen Heiztechnik und einer guten Anbindung an die Stadt ist dieses Objekt ideal für Pendler, die naturnahe Ruhe suchen.

### DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Etagen
- Zwei Garagenplätze und zwei Carport-Stellplätze für PKWs
- Zusätzliche 115 m<sup>2</sup> Kellernutzfläche durch ein Nebengebäude
- Ruhige, ländliche Lage in der Weststeiermark
- Nur 30 Minuten bis zum Grazer Stadtzentrum, ideal für Pendler

### DAS HAUS.

Das Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup>, die sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilt. Die Raumaufteilung umfasst großzügige Wohn- und Essbereiche, mehrere Schlafzimmer sowie Sanitär- und Nebenräume. Ein separater Kellerbereich und ein angrenzendes Nebengebäude bieten zusätzliche Nutzflächen von ca. 115 m<sup>2</sup>, ideal für Lagerung und weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Des Weiteren finden sich bei der Einfahrt aufs Grundstück ein Carport und eine Garage, jeweils mit zwei Stellplätzen für PKWs, was ausreichend Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge bietet.

Im Nebengebäude sind die Heiztechnik sowie weiterer Stauraum untergebracht, was die Funktionsbereiche des Hauses optimal ergänzt.



## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Objekt wurde 1956 erbaut und im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert, zuletzt mit einer umfangreichen Sanierung des Dachgeschosses und Daches vor rund 10 Jahren. Die massive Ziegelbauweise gewährleistet eine solide Bausubstanz, während die Böden aus einer Mischung von PVC, Fliesen, Parkett und Laminat bestehen.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Hackschnitzelanlage mit 32 kW Leistung, die vor etwa 10 Jahren installiert wurde und umweltfreundliches Heizen ermöglicht. Darüber hinaus sorgt eine Photovoltaikanlage für zusätzliche Energieeinsparungen.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das gesamte Grundstück umfasst ca. 2.180 m<sup>2</sup>, von denen rund 180 m<sup>2</sup> bebaut sind. Mit der Widmung als Bauland (DO Dorfgebiet, Baudichte 0,2 - 0,4) bietet das Grundstück auch Erweiterungspotenzial. Die großzügige Grundstücksfläche lässt viel Raum für Erholung im Freien, Gartenprojekte oder andere Gestaltungsmöglichkeiten.

## **BETRIEBSKOSTEN.**

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf rund 120 € pro Quartal, während die monatlichen Heizkosten bei etwa 60 € liegen.

Dieses Einfamilienhaus in Söding bietet die perfekte Kombination aus ruhiger Lage, moderner Technik und hervorragender Verkehrsanbindung – ideal für alle, die das Leben im Grünen mit einer schnellen Verbindung nach Graz suchen.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap