

## Familientraum in Ruhelage



**Objektnummer: 961/35107**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8234 Rohrbach an der Lafnitz
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrice Sarközi

s REAL - Hartberg  
Sparkassenplatz 1  
8230 Hartberg

T +43 5 0100 - 26426



Mitglied des  
immobilienring.at

H +43 664 8184152

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

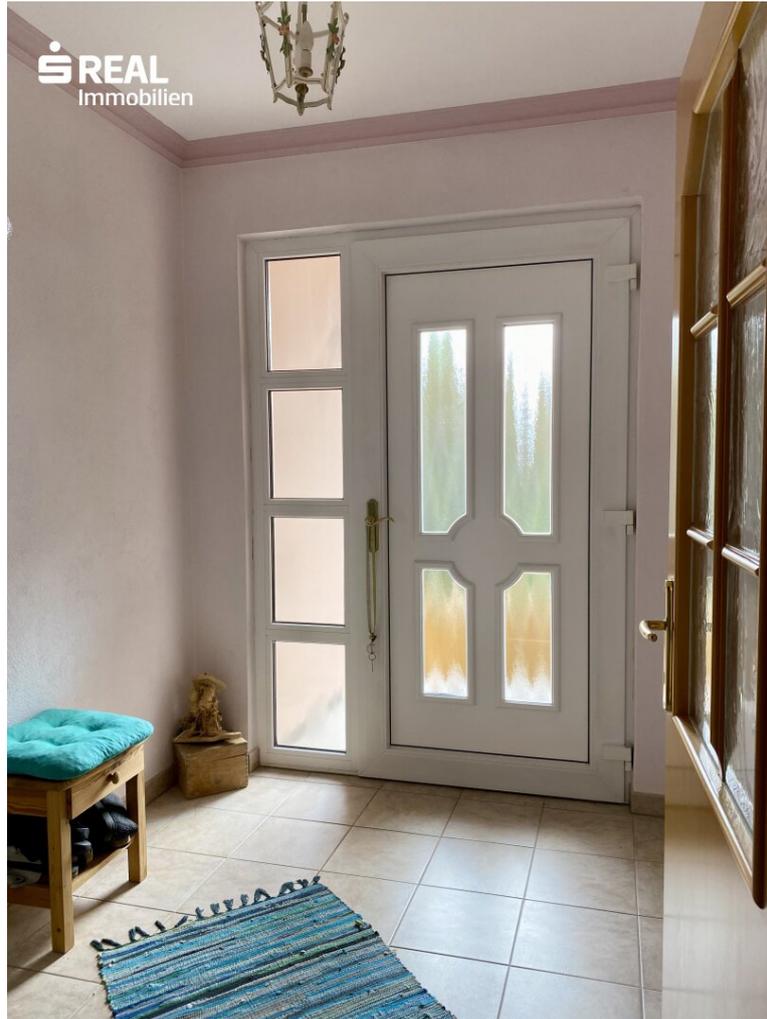


termin zur





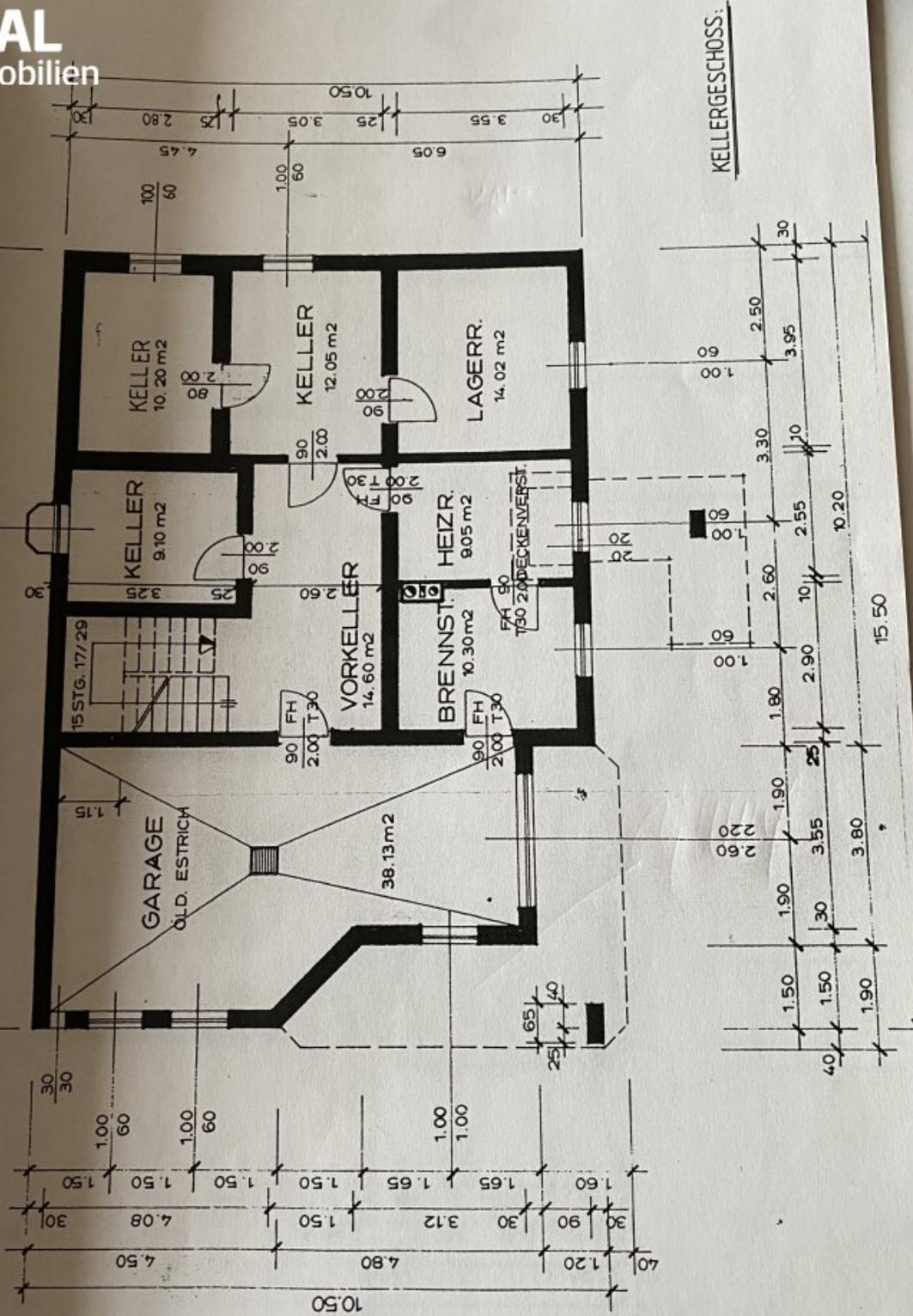


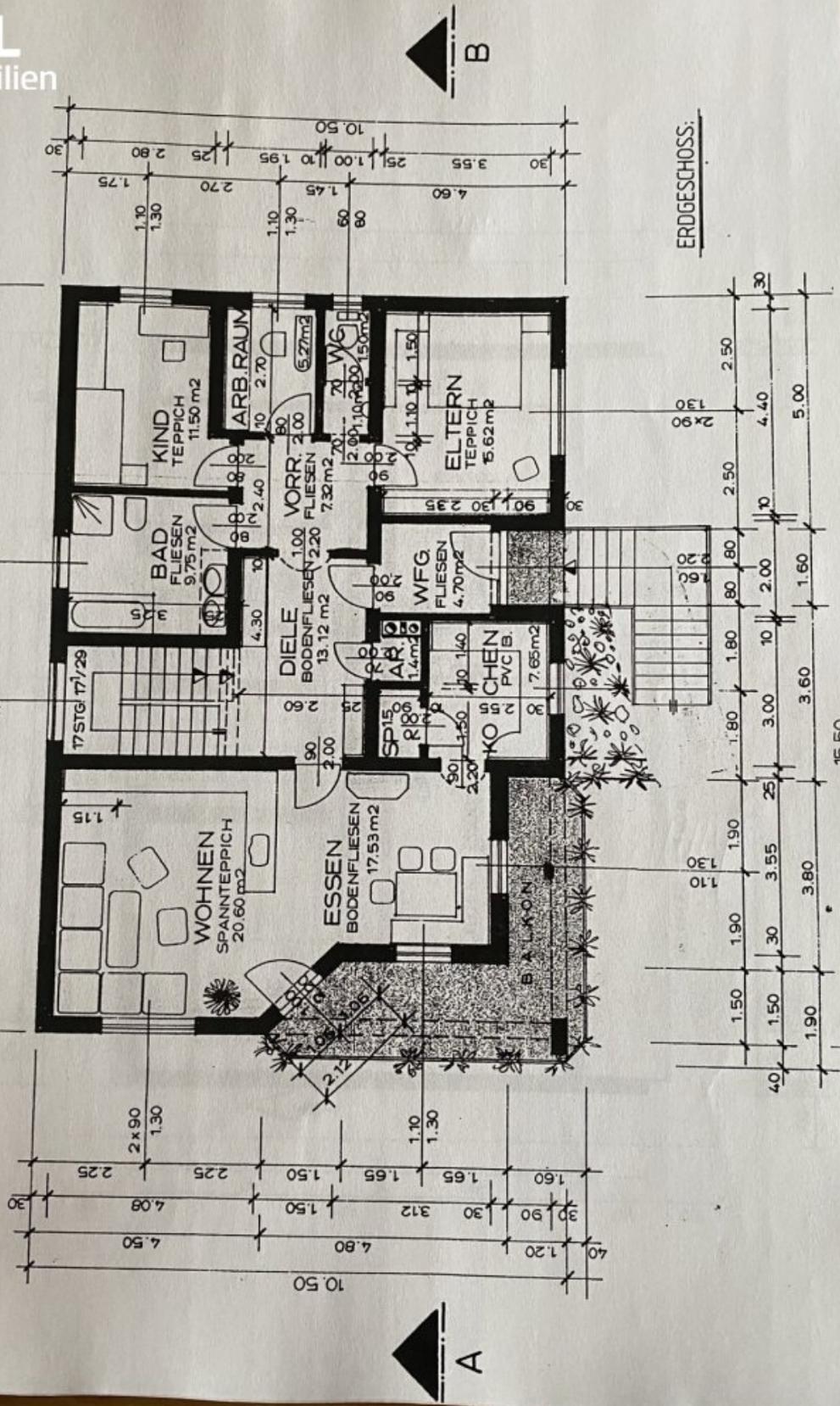




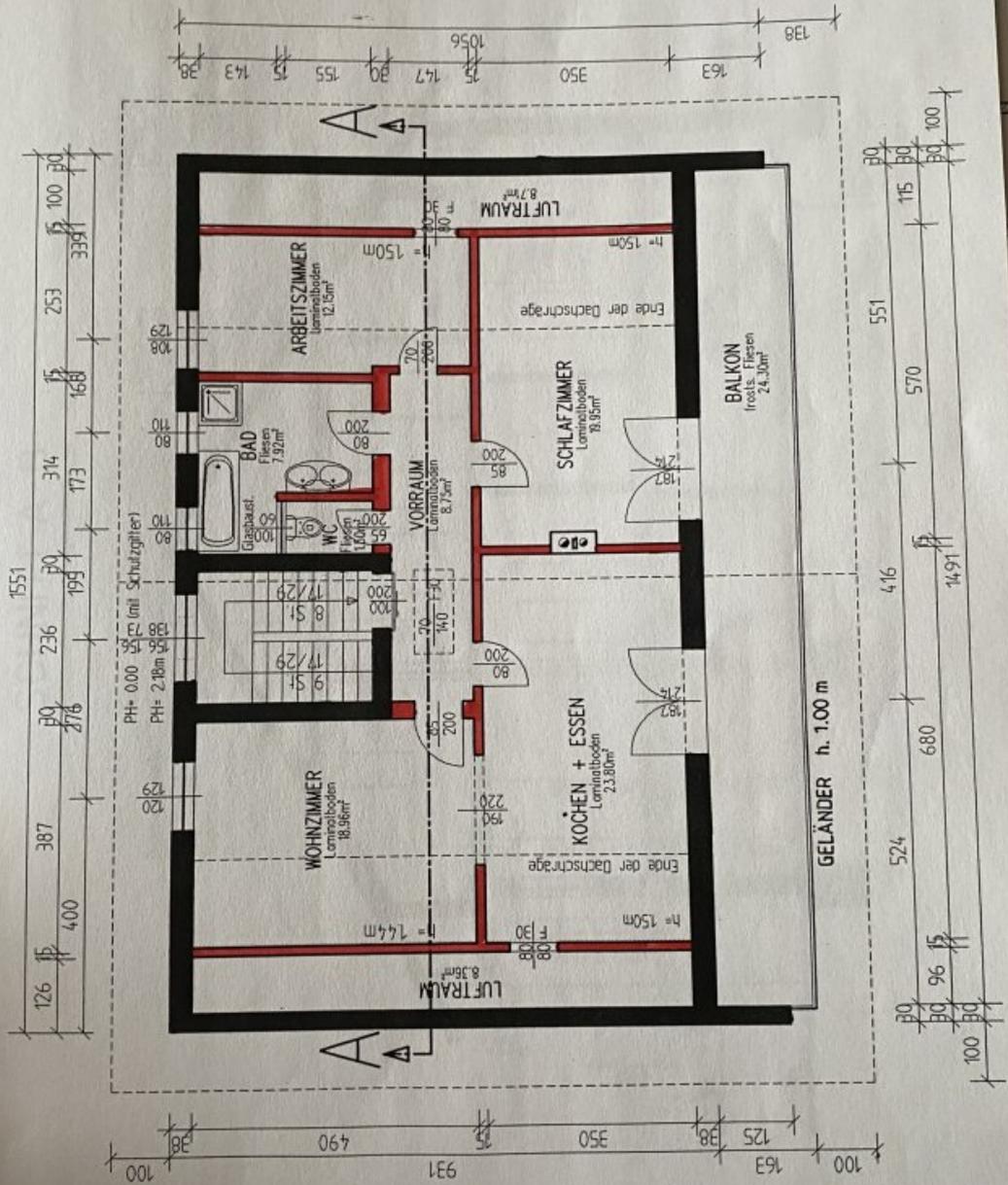








DACHGESCHOSS:



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus, gelegen am Ende einer ruhigen Sackgasse, in der Ortschaft Rohrbach an der Lafnitz. Auf dem 1.500 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück bleibt ausreichend Platz für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten. Die im Jahr 1989 errichtete Immobilie bietet eine großzügige Wohnnutzfläche von etwa 210 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen. Zusätzlich steht Ihnen eine Garage und ausreichend Lager- & Nutzfläche im Keller zur Verfügung.

### Aufteilung:

Das Erdgeschoss bietet eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Beim Betreten des Hauses gelangt man durch den Windfang in einen zentralen Vorraum, der alle Räume miteinander verbindet.

- **Wohn-/Essbereich:** Das Herzstück des Hauses ist der helle, offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- **Küche:** Die separate Küche ist vom Wohnzimmer aus erreichbar und bietet viel Platz
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Badezimmer und WC:** Ein mit (Dampf)-Dusche ausgestattetes Bad sowie ein separates WC
- **Abstellraum**
- **überdachter Balkon** mit etwa 34 m<sup>2</sup>, Süd-Ost-Ausrichtung

Über den Stiegenaufgang im Vorraum erreicht man das Dachgeschoss, sowie auch den Keller.

Das Dachgeschoss beherbergt drei weitere Wohnräume.

- **Schlafzimmer:** Das großzügige Hauptschlafzimmer in der oberen Etage verfügt über direkten Zugang zu einem zweiten Balkon mit herrlichem Ausblick.
- **Kinderzimmer/Büro:** Dieses Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro genutzt werden.
- **Wohnbereich:** Der gemütliche, zweite Wohnbereich mit Sitzgelegenheit und Küche bietet zusätzlichen Komfort. Auch von hier aus gelangt man auf den Balkon.

Da sowohl das Wohnzimmer, als auch die Küche vom Vorraum aus betreten werden können, kann man diese Räumlichkeiten abtrennen.

- **Badezimmer und WC:** Zweites Badezimmer mit Badewanne und separatem WC ausgestattet.

**Keller:** Im Keller befinden sich mehrere Lagerräume, eine Waschküche, der Heizraum sowie eine große Garage (ca. 40 m<sup>2</sup>) mit elektrischem Tor. Die großzügigen Räumlichkeiten bieten viel Platz für Hobbys, Werkstatt oder Stauraum.

**Heizung:** Das Haus ist mit einer Ölheizung ausgestattet, alternativ kann auch mit festen Brennstoffen (Holz) geheizt werden.

Weiterer Stauraum zur Aufbewahrung von Gartengeräten etc. bietet die **Gartenhütte** hinter dem Haus.

#### **sonstige Ausstattung:**

Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und es wurden bei der Errichtung hochwertige Materialien verwendet.

- Granitfliesen auf den Stufen beim Eingangsbereich
- teilweise ist eine Fußbodenheizung installiert, z.B. in den Vorräumen
- eine Dampfdusche sorgt für extra Komfort im Badezimmer.
- Das Dach ist mit Ziegeln eingedeckt, der Dachboden wurde gedämmt

- Weiterer Stauraum zur Aufbewahrung von Gartengeräten etc. bietet die Gartenhütte hinter dem Haus.
- Je nach Vereinbarung wird das Haus möbliert übergeben, was Ihnen die Möglichkeit bietet, sofort einzuziehen.

**Lage:** Rohrbach an der Lafnitz ist eine Gemeinde mit ungefähr 2.700 Einwohnern in der Oststeiermark, im Bezirk Hartberg-Fürstenfeld gelegen. Die Immobilie befindet sich ein wenig außerhalb des zentralen Ortsgebiets und bietet sowohl Ruhe als auch gute Erreichbarkeit. Direkt in Rohrbach a.d. Lafnitz finden Sie alle notwendigen Einrichtungen für den täglichen Gebrauch wie Supermärkte, Cafés, Gasthaus, Bank, Kindergarten und Schule, Ärzte.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc. befinden sich in der Bezirksstadt Hartberg und sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Wanderungen bis hin zu kulturellen Angeboten in der Region.

Das gepflegte Einfamilienhaus in Rohrbach an der Lafnitz ist mit seiner ruhigen Lage, der großzügigen, gut aufgeteilten Wohnfläche und der hochwertigen Ausstattung perfekt für Familien die sich ihren Wohnraum erfüllen möchten.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Klinik <7.500m  
Apotheke <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <4.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <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.