

## **EINFAMILIENHAUS in Grünruhelage**



**Objektnummer: 5324/1074**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8212 Pischelsdorf am Kulm
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	287,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,90
<b>Kaufpreis:</b>	320.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Gamperl**

Haberkorn Immobilien  
Hauptplatz 2  
7503 Großpetersdorf





HABERKORN  
IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien

**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberkorn-immobilien.at](http://www.haberkorn-immobilien.at)





# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**





















## Objektbeschreibung

**BAULAND-DORFGEBIET \* KLEINER HOF \* DOPPELGARAGE \* PELLETHEIZUNG \* OBSTGARTEN**

**Rohrbach am Kulm** - Zum Verkauf steht ein **Einfamilienhaus mit Nebengebäuden** auf insgesamt ca. **3019 m<sup>2</sup> Grund (zur Hälfte BaulandDorfgebiet)** in **Grünruhelage**. Die Liegenschaft befindet sich **am Ortsrand in erhöhter Lage**, bestehend aus **dem Haupthaus, ehemaligen Stallungen und Nebenräumen** sowie einem **Nebengebäude** das als **große Doppelgarage konzipiert** ist.

Das Objekt wurde in den 80er Jahren renoviert und seither in Stand gehalten - zu dem gemacht, was es jetzt ist. Im **Bauland-Dorfgebiet** gelegen, bietet es also auch die Option **der Tierhaltung**.

Mit **ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ist das Haus **sehr gut für 2-3 Personen geeignet**: Die **Stallungen** und die **Räume im Nebengebäude** bieten genug Stauraum oder auch die Möglichkeit den Wohnraum zu erweitern.

Derzeit stehen **5 Zimmer** zur Verfügung, **zusätzlich eine Wohn-Küche, Vorraum, Bad und 2 WCs**.

Ein großer **Erdkeller** dient als toller Lagerraum, der Innenhof ist uneinsehbar und nach Süden ausgerichtet.

Der **Garten, mit Obstbäumen** besetzt, erstreckt sich südlich des Gebäudes und hält **genug Platz** für ein "**Kuchelgartl**" oder Hochbeete bereit. Zur Bewässerung gibt es einen **Brunnen**, den man wieder aktivieren könnte!

Beheizt wird mittels **Zentralheizung** ( Befeuerung durch einen **PelletOfen** ) und wenn gewünscht, oder in der **Übergangszeit** mit einem **Tischherd**. Die **Wasserversorgung** erfolgt über ein **Hauswasserwerk**, die **örtliche Wasserleitung** könnte mit **wenig Aufwand** ebenfalls angeschlossen werden.

Als **Option** stehen noch **2 Baugrundstücke** (gesamt **1380 m<sup>2</sup>**) zu Verfügung die man **zusätzlich erwerben** kann!

Insgesamt eignet sich das **Objekt hervorragend** sowohl für **Ruhesuchende** als auch für **Leute die gerne "gartln"** und ein paar **Tiere halten** wollen – Kurz: **Ein tolles Objekt – viele Möglichkeiten**.

## Machen Sie sich selbst ein Bild!

- Grün- und Aussichtslage am Ortsrand
- Wohnfläche ca. 154 m<sup>2</sup>
- PelletHeizung, Tischherd
- Erdkeller
- Nebengebäude, Stallung
- Doppelgarage
- Obstgarten
- Brunnen

## Lage

**Pischelsdorf am Kulm** ist seit Jahresbeginn 2015 eine **Marktgemeinde** mit ca. 3.700 Einwohnern im **Bezirk Weiz** in der Steiermark. Sie erstreckt sich über ca. 28,15 km<sup>2</sup>.

Pischelsdorf am Kulm liegt im **oststeirischen Hügelland**. Die Gemeinde liegt in einer Höhenlage von 350 bis 700 Meter über dem Meer. Die Entwässerung erfolgt über den **Römerbach** und seine Nebenbäche in die **Feistritz**. Die Fläche der Gemeinde beträgt 28 Quadratkilometer. Davon wird knapp die Hälfte landwirtschaftlich genutzt, vierzig Prozent sind bewaldet.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende **acht Ortschaften** bzw. **sieben Katastralgemeinden**:

**Hart** (364,75 ha), **Kulming** (187,69 ha),  
**Pischelsdorf** (453,95 ha),  
**Reichendorf** (493,86 ha),  
**Rohrbach** (399,95 ha),  
**Romatschachen** (534,32 ha),  
**Schachen** (378,81 ha)

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder [gamperl@haberkorn-immobilien.at](mailto:gamperl@haberkorn-immobilien.at) für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap