

**Neuwertiges Haus in gehobener Ausführung. - Viele Highlights warten auf Sie. - Nur 10 Min. nach Leibnitz.**



**Objektnummer: 1058**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8424 Gabersdorf
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,79 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	162,79 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	162,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	565.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Öffentliche BK (Kanal, Wasser, Grundst.) ca. € 82 pro Monat.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner























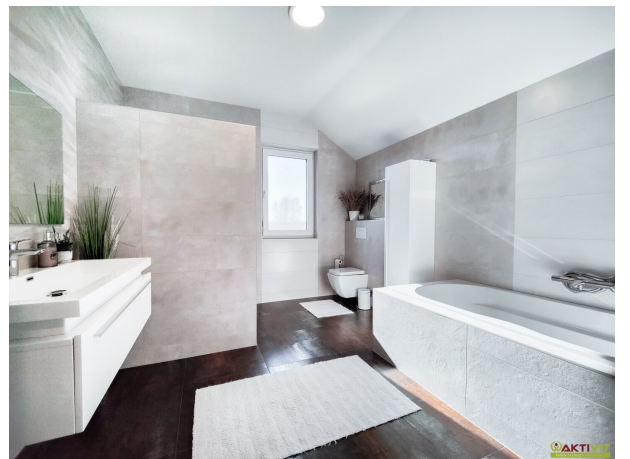




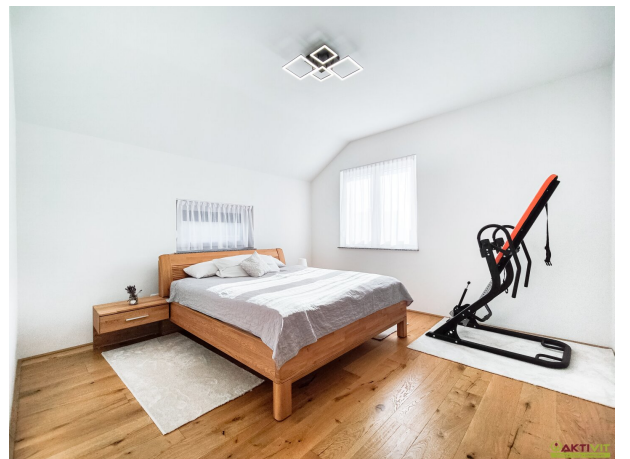
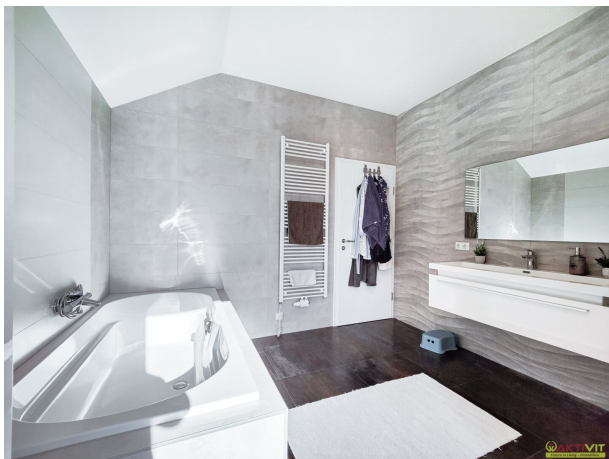
**AKTIVIT**  
Pusat Aktivitas & Rekreasi



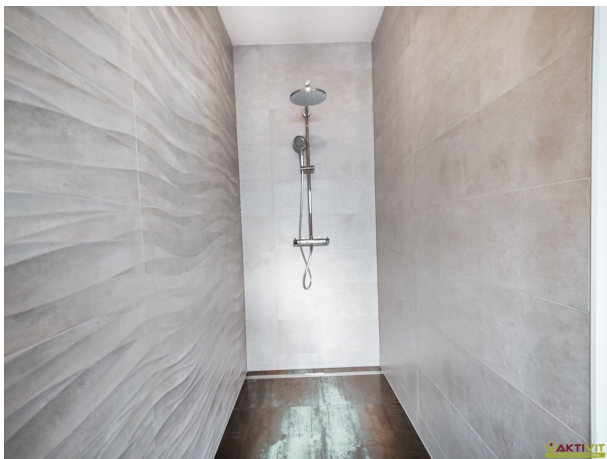
**AKTI**



**AKTIVIT**









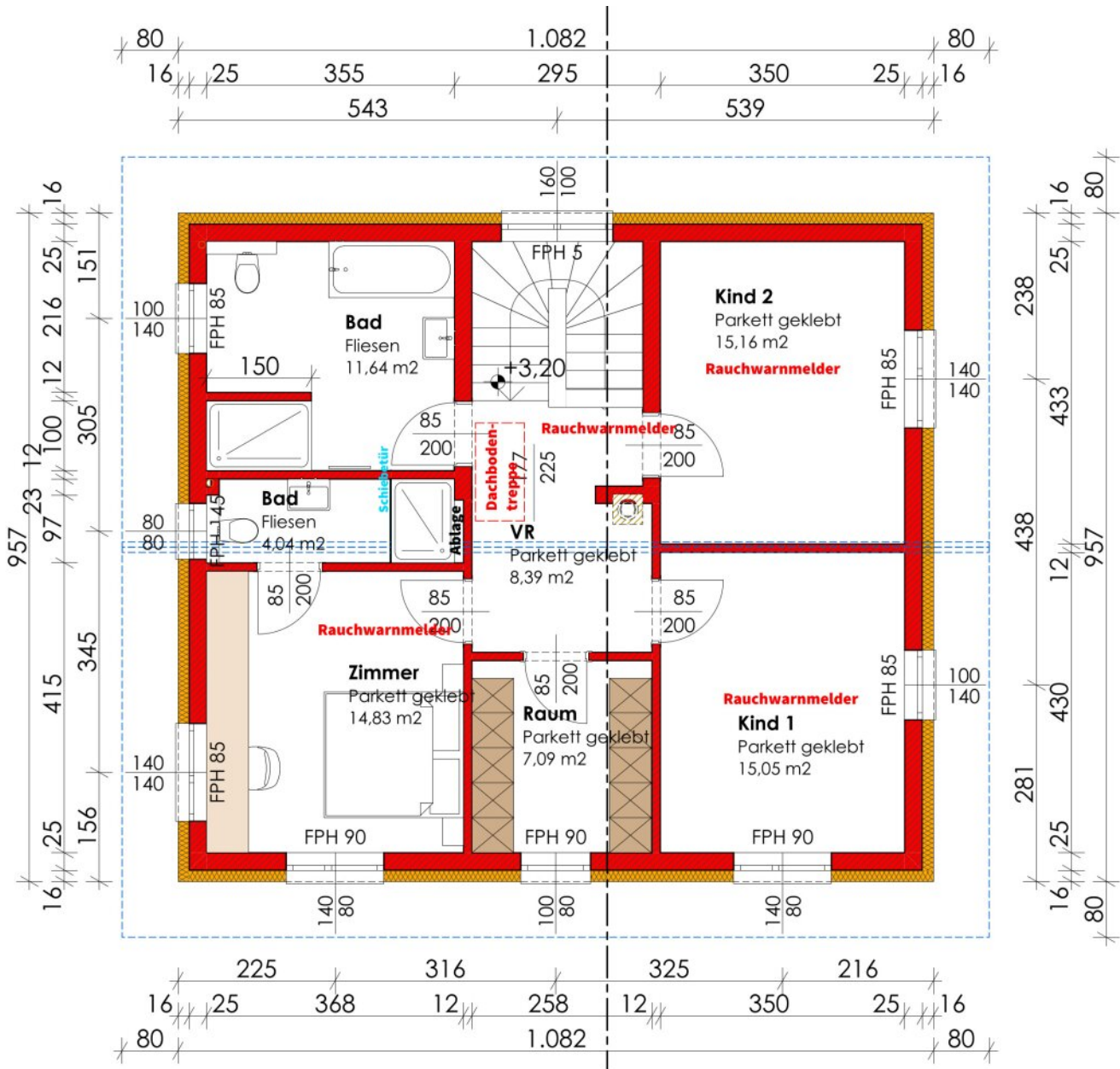












# GRUNDRISS OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

In der ruhigen Gemeinde Gabersdorf in der Südsteiermark steht dieses neuwertige Einfamilienhaus mit rund 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf. Das Haus überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine sonnige Terrasse. Nur rund 10 Fahrminuten von Leibnitz entfernt, verbindet die Liegenschaft naturnahes Wohnen mit bester Erreichbarkeit.

### **DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:**

- Ruhige Wohnlage nahe Leibnitz (ca. 11 km)
- Rund 163 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Neuwertiger Zustand, Baujahr 2021
- Sonnige Südterrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: ca. 849 m<sup>2</sup>
- Hochwertige Ausstattung: Parkett- und Fliesenböden, Einbauküche, Kamin
- Klimaanlage und außenliegender Sonnenschutz

### **DAS HAUS**

Das im Jahr 2021 errichtete Einfamilienhaus erstreckt sich über Erdgeschoss und Obergeschoss und bietet eine Wohnnutzfläche von ca. 162,8 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung – darunter Wohnbereich, Schlafräume, zwei Bäder und drei WCs. Zusätzlich gibt es drei praktische Abstellräume.

Die Räume sind funktional und durchdacht angeordnet. Die großzügige Terrasse mit ca. 35 m<sup>2</sup>

ist südseitig ausgerichtet und lädt zum Entspannen im Freien ein. Sie ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand und wurde in Massivbauweise mit Ziegeln errichtet.

Die Ausstattung ist gehoben: Im Innenbereich finden sich hochwertige Parkett- und Fliesenböden.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung; zusätzlich sorgt ein Kaminofen für behagliche Wärme.

Die Küche ist als moderne Wohnküche mit Einbaugeräten gestaltet, auch die Badezimmerausstattung lässt keine Wünsche offen. Das Haus wird inklusive Küche und Badezimmermöblierung übergeben.

Eine Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen im Sommer, außenliegender Sonnenschutz ist ebenfalls vorhanden.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Die Grundstücksfläche beträgt 849 m<sup>2</sup> laut Grundbuch.

Es handelt sich zur Gänze um ein als Bauland gewidmetes Grundstück mit bestehender Zufahrt von einer öffentlichen Straße.

Die öffentlichen Betriebskosten und Abgaben (Kanal, Wasser, Grundsteuer) betragen ca. € 82 pro Monat.

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 <1.500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m

Kindergarten <5.500m

Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <6.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap