



EXPOSÉ / HAUS

Viel Platz für neue Ideen – Haus mit großem Grundstück in Oberweißbach

8330 Oberweißbach

ca. 170 m² Wfl. • 7 Zimmer

ca. 2.760 m² Gfl. • voll unterkellert

KAUFPREIS

EUR 269.800,-

Symbolfoto · keine Objektaufnahme





Das Objekt im Überblick

Kurzangaben

Objektnummer	1 H 1027/26
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Grundfläche	ca. 2.760 m ²
Zimmeranzahl	7
Balkon/Terrasse	ja
Stellplätze	Doppelgarage
Baujahr	1970
Geschosse	KG + EG + OG
Bezug	nach Vereinbarung

Ausstattung

Bauweise	Ziegelmassiv
Zustand	gut-teilweise sanierungsbedürftig
Bad/WC	ja
Möblierung	voll möbliert
Heizung	Öl-Zentral + Tischherd
Anschlüsse	Kanal, Strom, Brunnen
Weitere Ausstattung	Erweiterungen oder zusätzliche Bebauung möglich

Energiekennzahlen

HWB	170 kWh/m ² a
fGEE	2,31



Die Immobilie

Manche Häuser bieten nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch Raum für Ideen, Veränderungen und neue Lebensabschnitte. Dieses Einfamilienhaus in Oberweißenbach verbindet großzügige Wohnflächen mit einem weitläufigen Grundstück und eröffnet damit unterschiedliche Möglichkeiten, das eigene Zuhause nach persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Auf rund **170 m² Wohnfläche** verteilen sich die Räumlichkeiten auf Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss bilden die Küche mit Essbereich und das Wohnzimmer die zentralen Bereiche des täglichen Lebens. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Vorraum sowie eine praktische Speis.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein Vorraum zur Verfügung. Ob als Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort – die vorhandenen Räume lassen sich flexibel nutzen. Zwei Balkone schaffen zusätzliche Möglichkeiten, Zeit im Freien zu verbringen und den Blick auf die umliegende Landschaft zu genießen.

Auch das vollständig unterkellerte Haus bietet wertvolle Nutzflächen. Neben Abstell- und Kellerräumen befinden sich hier der Heizraum, der Tankraum sowie ein Erdkeller. Für Fahrzeuge steht eine Garage mit Platz für zwei Pkw zur Verfügung. Der bereits befestigte Vorplatz ergänzt die praktischen Außenflächen.

Das 1970 in Ziegelmassivbauweise errichtete Haus verfügt über Wärmeschutzputz, eine Ölzentralheizung sowie einen Tischherd in der Küche. Die Fenster wurden bereits durch Kunststofffenster mit Zweifachverglasung ersetzt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem guten, teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit Gelegenheit, bestehende Wohnbereiche schrittweise an die eigenen Wünsche anzupassen.

Besonders hervorzuheben ist das rund **2.760 m² große Grundstück** mit altem Obstbaumbestand. Hier ist Platz zum Garteln, Entspannen, Spielen oder einfach, um die Natur rund um das eigene Zuhause zu genießen. Die großzügige Grundstücksfläche eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für eine künftige Erweiterung oder zusätzliche Bebauung, **vorbehaltlich der baurechtlichen und behördlichen Möglichkeiten**.

Die Immobilie wird voll möbliert angeboten und ist nach Vereinbarung beziehbar.

Ein Zuhause für Menschen, die Freiraum schätzen, vorhandene Möglichkeiten erkennen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.



Lage und Infrastruktur

Oberweißenbach gehört zur Stadtgemeinde Feldbach und liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft der Südoststeiermark. Die Umgebung ist von Wiesen, Feldern, Obstbäumen und bewaldeten Hügeln geprägt und bietet eine angenehme Verbindung aus naturnahem Wohnen und der Nähe zu einer gut ausgestatteten Bezirkshauptstadt.

Das nahe gelegene Feldbach bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, ärztliche Versorgung, Apotheken und das Landeskrankenhaus. Damit lassen sich die Anforderungen des täglichen Lebens gut mit dem Wunsch nach einem Zuhause im Grünen verbinden.

Auch die Mobilität ist durch die Straßenverbindungen in Richtung Feldbach und Gnas sowie den Bahnhof Feldbach mit regionalen Bahn- und Busverbindungen gegeben. Die Radverbindung von Oberweißenbach über Unterweißenbach bis zum Bahnhof Feldbach bietet zudem eine Möglichkeit, Wege mit dem Fahrrad zurückzulegen.

Für die Freizeit eröffnet die Region viele Möglichkeiten: Spaziergänge durch die umliegende Landschaft, Radtouren, Ausflüge ins Steirische Vulkanland und die vielfältigen Angebote rund um Feldbach sorgen für Abwechslung. Wer gerne draußen unterwegs ist, findet hier eine Umgebung, in der Natur und Alltag gut zusammenpassen.

Nahversorgung ca. 3-6 km

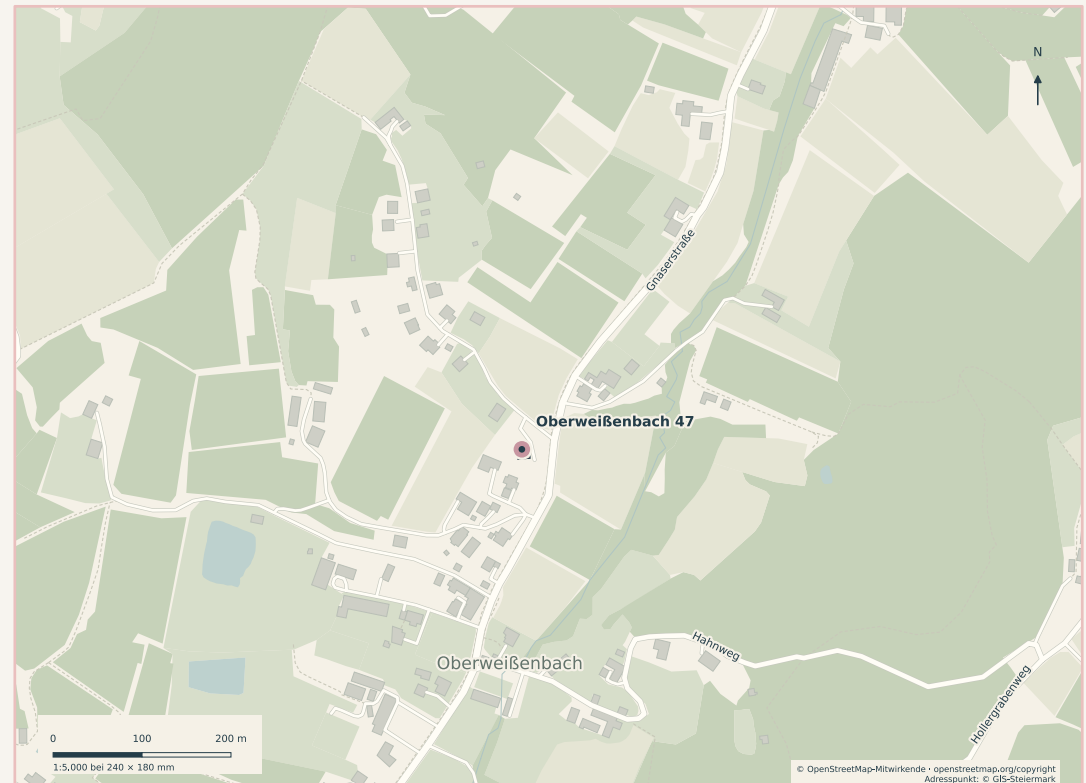
Kinderbetreuung ca. 3-5 km

Bildung ca. 3-5 km

Gesundheit ca. 3-5 km

Mobilität unmittelbar - ca. 5 km

Freizeit ca. 3-5 km



Die angeführten Entfernungen sind ungefähre Richtwerte und können je nach gewählter Wegstrecke abweichen.

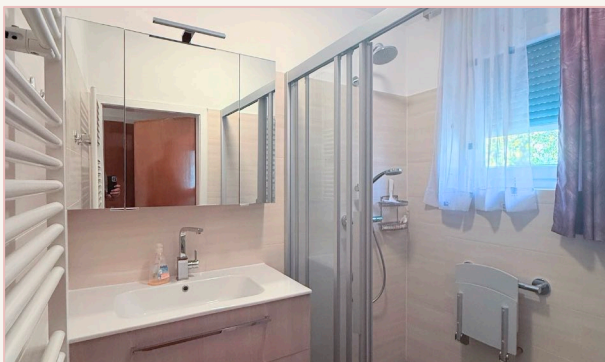


Einblicke in die Immobilie



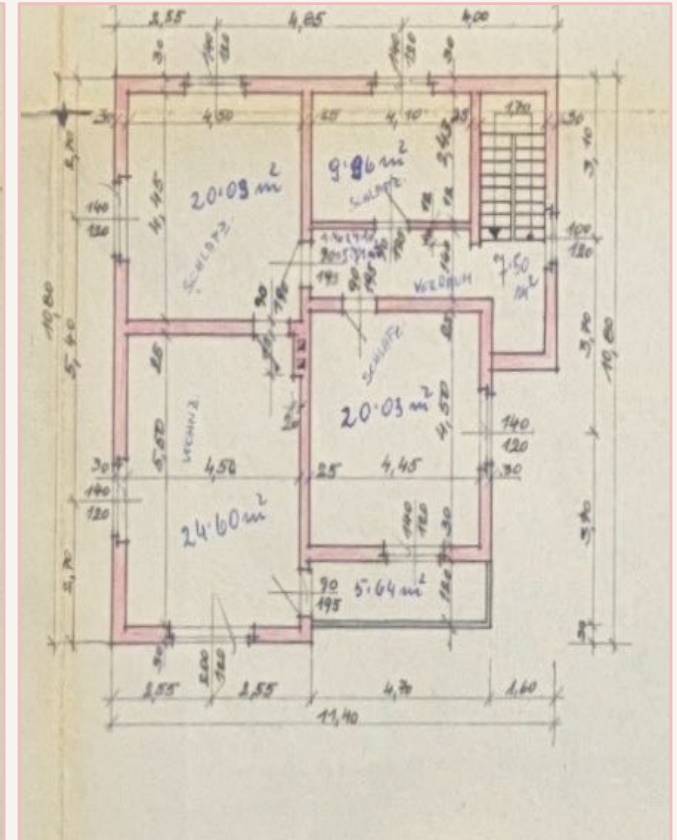
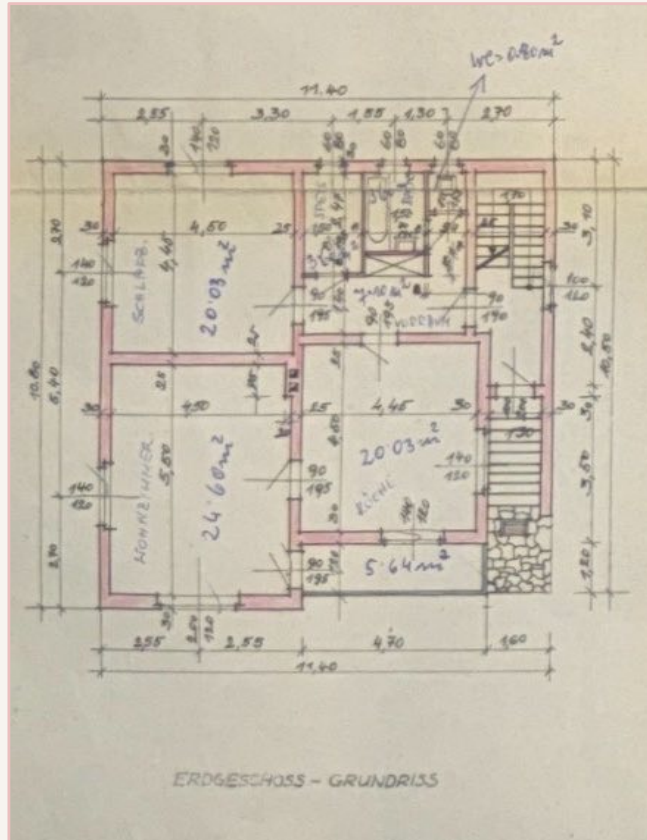
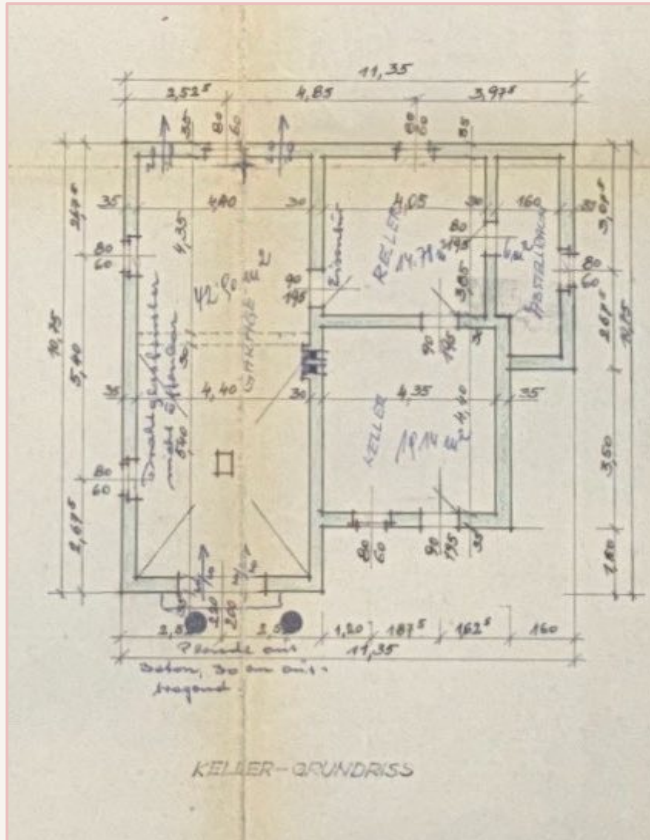


Einblicke in die Immobilie





Grundriss



Raumaufteilung:

KG: AR, 2 Kellerräume inkl. Heizraum, Tankraum, Erdkeller

EG: Vorraum, Speis, Bad, WC, Küche/Essen, Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer

OG: Vorraum, Bad, 3 Zimmer



Kosten und Ansprechpartner

Grunderwerbsteuer

3,5 % vom Verkaufspreis

Eintragungsgebühr

1,1 % vom Verkaufspreis

Käuferprovision

3% + USt. vom Verkaufspreis

Grundbücherliche Durchführung

Lt. Tarif

Div. Barauslagen

Lt. Tarif



Dietmar Wolf

Ihr persönlicher Ansprechpartner

D&B Immobilien OG

+43 664 52 22 068

office@db-immobilienog.at

www.db-immobilienog.at



Ein Zuhause ist mehr als ein Ort.

Menschen vor Objekten.



Menschen vor Objekten.

Wir begleiten Sie persönlich.

D & B Immobilien OG

Dietmar und Bianca Wolf
Gossendorf 167 · 8330 Feldbach

office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at
+43 664 52 22 068 · +43 664 14 41 906

FN 620310x · Sitz Feldbach
Firmenbuchgericht: Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
GISA 36812776 · Gewerbebehörde: Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark



Zu unserer Website

Symbolfoto ·
keine Objektaufnahme