



#0001006249

## Tolles Wohnhaus in guter, zentraler Lage mit Garagen und herrlichem Garten

7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal



Kaufpreis: 389.000,00 €

Wohnfläche: 174,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Sandra Schneckner

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

sandra.schneckner@riv.at

+43 664 60 517 517 86





## BESCHREIBUNG

Dieses hervorragend gepflegte Einfamilienhaus mit Terrasse, Balkon und 3 Garagen wartet auf seine neuen Besitzer.

Grundstücksfläche: 3.299m<sup>2</sup>

Das Wohnhaus ist bestens gepflegt und wurde im Laufe der Jahre immer wieder saniert (Fassade, Dach, Fenster, Warmwasseraufbereitung per Solarzellen). Es ist aufgeteilt in Erd- und Obergeschoss, wobei jedes Geschoss seinen eigenen Eingang besitzt.

### Eckdaten:

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, WC, Vorraum, Speis, Waschküche, Abstellraum, Technikraum  
Terrassenzugang vom Wohnzimmer  
Verglasung im Eingangsbereich (offene Terrasse)  
Treppenlift zum Obergeschoss (barrierefreies Wohnen)

#### Obergeschoss:

4 Zimmer, Vorraum, Bad mit Dusche, Badewanne und WC, Einstellraum (Eingang/ Vorraum vom OG, direkt vom Parkplatz/Garagen), Balkon

#### Des Weiteren:

3 Garagen  
Infrarotkabine  
Alarmanlage

Der Gartenbereich vor und neben dem Haus besitzt exotische und auch einheimische Pflanzen, Blühsträucher und Bäume. Der gut angelegte Gemüsegarten hinter dem Haus besteht aus Gemüsebeeten und zwei zusätzlichen hochwertigen Hochbeeten mit Bewässerung und Abdeckung.

Das nahe gelegene Freibad bietet großzügigen Raum für Schwimmer und Sonnenanbeter.

Fordern Sie gleich das Exposé zu dieser schönen Liegenschaft an, um noch mehr über die sehr hochwertigen Details dieser Liegenschaft und dem traumhaften Garten zu erfahren.

Möglicher Übergabetermin: Sofort



Wir ersuchen Sie bitte um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit Angabe des vollständigen Namens, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1959
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz, 3 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 3.299 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.12.2022
Gültig bis	13.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	58,53
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,87
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	1
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	389.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	389.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Lt. Tarifordnung Vertragserrichter
--------------------	---------------------------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Gemeinde Heiligenkreuz im Lafnitztal (Bezirk Jennersdorf) verbindet Handel, Handwerk, Landwirtschaft und Wohnraum, die medizinische Versorgung geht weit über die Grundversorgung hinaus und eine gute Infrastruktur, Vereine und Institutionen stellen ein attraktives Angebot für die Bewohner zusammen.

Rund um Heiligenkreuz finden Sie eine einzigartige Natur und tolle Freizeitattraktionen (Tennisplätze, Eislauf-Eisstockplatz...), Buschenschenken, Burgen, Schlösser und ein vielfältiges, kulturelles Leben. Ein Paradies für alle die gern radeln ist der nahe gelegene Lafnitztal-Radweg. Das nahe gelegene Freibad bietet großzügigen Raum für Schwimmer.

Gaststätten, Banken, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen, Volksschule, Musikschule, Post und weitere Einkaufsmöglichkeiten wie SPAR Markt und BILLA sind im Ort vorhanden und fußläufig erreichbar. Sämtliche Schulformen aus dem sekundären Bildungsbereich befinden sich im Umkreis von ca. 15 km (Jennersdorf und Güssing). Die A2 Südautobahn nach Wien und Graz erreichen Sie in ca. 20 Autominuten.

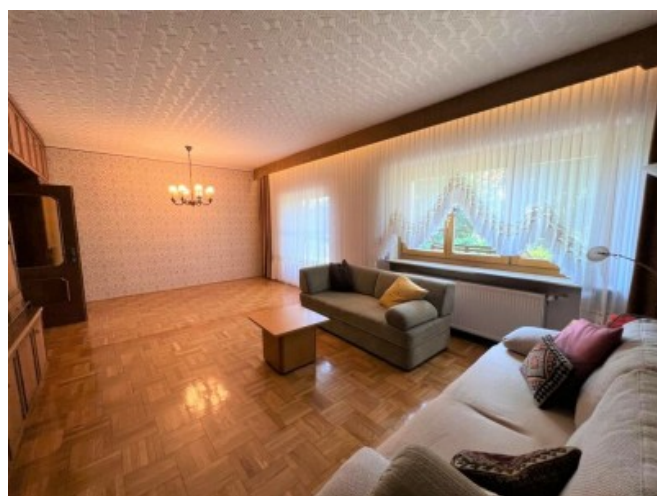
Öffentliche Verkehrsmittel: Busverbindung nach Graz bzw. Autobus/Haltestelle nur ca. 200m entfernt.

Der Bau der fünften und letzten S7-Etappe bis Heiligenkreuz hat bereits begonnen. Voraussichtlich im nächsten Jahr wird die S7 Fürstenfelder-Schnellstraße zur Gänze fertiggestellt. Diese wird direkt bis zur Staatsgrenze bei Heiligenkreuz verlängert.





GALERIE



















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Untergeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

