



#0005002797

## Charmantes Einfamilienwohnhaus mit teilbarem Grundstück in Lieboch

8501 Schadendorf



Purchase price: 470.000,00 €

Living Area: 143,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Christian Nebel  
Immobilienfachberatung  
Raiffeisen Steiermark  
christian.nebel@rlbstmk.at  
+43 664 855 01 06  
+43 3462 5899 82





## DESCRIPTION

Dieses charmante Einfamilienwohnhaus in Schadendorf, einem Ortsteil von Lieboch, wurde ursprünglich in den Jahren 1976/1977 in ziegelmassiver Bauweise errichtet und bietet eine solide Basis für ein behagliches Familienleben.

Aufgeteilt auf ein Kellergeschoss mit Garagen, Werkstätte und Kellerräumen sowie einem Obergeschoss mit Wohn-/Essraum, 2 Zimmer, Küche, Badezimmer, Abstellraum und WC erfüllt dieses Haus alle Bedürfnisse einer Familie. Ein Dachbodenraum ist vorhanden.

Der im Jahr 2011 neu überdachte, vom Wohnzimmer aus begehbare Balkon mit etwa 30 m<sup>2</sup> bietet den perfekten Platz für Entspannung und gesellige Momente.

Der zusätzliche Zubau im Jahr 1999/2000 erweitert die Wohnfläche erheblich.

Mit einem Kellergeschoss von rd. 33 m<sup>2</sup>, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss jeweils mit rd. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bietet dieses Haus viel Platz und flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt sowohl mit Gas als auch mit festen Brennstoffen und die Warmwasserversorgung wird umweltfreundlich durch eine Solaranlage mit 9,2 m<sup>2</sup> Fläche sichergestellt.

Dieses Anwesen bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, das Grundstück nach Bedarf zu teilen. Eine Investition in die Zukunft, die den perfekten Rahmen für ein idyllisches Familienleben in Lieboch schafft.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1975
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	3 x Garage, 3 x Open

### AREAS

Living Area	143,00 sqm
Base Area	2.065,00 sqm
Undeveloped Attic Area	79,00 sqm
Cellar Area	112,00 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	21.04.2023
Valid until	20.04.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	191,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,03
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Bathrooms	1
Toilets	2
Balconies	1

### FEATURES

Location	West	Area	Dwelling Area
Additional rooms and areas	Attic, Storeroom, Wintergarden, Bike Room	Condition	Good condition
Exploitation	Full developed	Connections	SAT



Floor

Parquet, Laminate,  
Flagstone

Construction

Massive Construction

Furnished

Partially furnished

Cellar

Full Cellar

Kitchen

Kitchenette





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	470.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	470.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
----------------	--------------------------------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarifordnung
--------------------	------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### ADDITIONAL COSTS

Kanal/ Müll / Grundsteuer (Quarterly)	136,29 € incl. VAT
--	--------------------

Wasser (Quarterly)	37,00 € incl. VAT
--------------------	-------------------

Gas (lt. Abgeber je Saison) (Annually)	1.000,00 € incl. VAT
---	----------------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Liegenschaft befindet sich in Schadendorf, einem Ortsteil der Marktgemeinde Lieboch. Im ca. 1,5 km entfernten Ortszentrum von Lieboch finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kinderbetreuung und der Bahnhof von Lieboch bietet eine schnelle S-Bahnanbindung nach Graz.

## INFRASTRUCTURE

### Shopping

< 1km: Lagerhausgen. UmlandGraz

### Other

Raiffeisen Bank

### Education

Volksschule

< 1km: Kindergarten

### Health

Damian-Apotheke

### Transport

Bahnhof Lieboch



GALLERY











LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

