

# EXPOSÉ

**Gepflegtes Einfamilienhaus in Limberg bei  
Wies | 6 Zimmer | 194 m<sup>2</sup> | Galerie | Terrasse**

OBJEKTART	Einfamilienhaus
BAUTYP	Neubau
WOHNFLÄCHE	194 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE	289 m <sup>2</sup>
GRUNDFLÄCHE	1.000 m <sup>2</sup>
ZIMMER	6 + Galerie
HEIZUNG	Ölheizung
VERFÜGBAR	Ab sofort
KAUFPREIS	€ 370.000,-
PROVISION	2 % zzgl. 20 % USt.



Eine Videobesichtigung vor Ort und alle weiteren Informationen zu diesem Objekt finden Sie auf unserer Website unter [www.gersin.at](http://www.gersin.at) !

## OBJEKT-STANDORT

Limberg  
8541 Limberg bei Wies  
Steiermark

## OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Garten (800 m<sup>2</sup>)
- Terrasse (22,09 m<sup>2</sup>)
- Wintergarten (21,38 m<sup>2</sup>)
- Galerie (45,29 m<sup>2</sup>)
- 2 Balkone
- Abstellraum
- Keller
- Garage
- Gartenhäuschen

## ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Dieses idyllische Einfamilienhaus mit Garage und 1.000 m<sup>2</sup> Grundfläche verfügt über 2 Stockwerke, befindet sich in Limberg bei Wies und zeichnet sich vor allem durch seine ruhige Lage aus.

Das Wohnhaus umfasst rund 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ist voll unterkellert und besitzt eine Galerie sowie einen Dachboden. Über einen gemauerten Stiegenaufgang gelangt man zum Eingangsbereich. Das Erdgeschoss teilt sich in zwei Zimmer, eine geräumige Einbauküche, ein Badezimmer mit WC, einen Abstellraum, einen Wintergarten sowie eine Terrasse auf.

Die hochwertige Küche verfügt über ein 4-feldiges Ceranfeld, ein Backrohr, einen Ofen und einen Geschirrspüler.

Im ersten Stockwerk befinden sich ein großzügiger Wohnbereich sowie 3 weitere Zimmer, davon 2 mit begehbarem Schrankraum. Ebenfalls 2 der Zimmer haben einen Zugang auf einen der beiden Balkone im Obergeschoss. Weiters finden hier ein Badezimmer und ein WC Platz. Ein Aufgang führt zu einer ca. 45 m<sup>2</sup> großen Galerie.

Der Keller ist vom Vorbereich des Hauses sowie über einen Stiegenabgang im Haus erreichbar und verfügt über eine Waschküche, einen Erdkeller, einen Heizraum inklusive Ölheizung, einen Schutzbunker und einen Werkstattbereich. Zu diesem Einfamilienhaus gehört außerdem eine Garage mit zwei Autoabstellplätzen und zusätzlichen Abstellmöglichkeiten von z.B. Gartengeräten. Im Garten findet sich auch ein Gartenhäuschen mit Blick ins Grüne.



## LAGE

Das Einfamilienhaus ist ruhig gelegen und dennoch gut an die örtliche Infrastruktur und das Verkehrsnetz angeschlossen:

- Supermärkte, Gasthöfe, Kindergärten sowie die Volksschule und NMS in Bad Schwanberg sind nur 5 Autominuten entfernt.
- Ärzte, eine Apotheke, Tankstellen, Banken, Friseure und diverse Sportplätze sind ebenfalls in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zum LKH Weststeiermark fährt man mit dem PKW nur 10 Minuten.
- Die Bahnhöfe St. Peter im Sulmtal und Schwanberg sind mit dem Auto in 8 Minuten erreichbar. Die Linien S6 und S61 bieten Anschluss nach Graz mit stündlichen Abfahrtszeiten.
- Die Fahrradrouten R4 befindet sich 9 Minuten entfernt und führt bis nach Stainz und Eibiswald.
- Zum nahegelegenen Schloss Limberg, an dem auch ein Rundwanderweg nach Bad Schwanberg vorbeiführt, geht man nur 10 Minuten. Weitere Ausflugsziele wie die Altburg Schwanberg oder das Erlebnis-Bergbaumuseum sind in wenigen Autominuten erreichbar.
- Die Autobahn-Auffahrten „Hengsberg“ (A9) und „Lieboch“ (A2) sind etwa 35 Autominuten entfernt.



**„Wir nehmen uns Zeit für Ihre Anliegen und freuen uns auf Ihre Anfrage!“**

**Matthias Gersin, MSc**  
Immobilientreuhänder

Tel.: +43 664 5506376

E-Mail: [info@gersin.at](mailto:info@gersin.at)

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

[www.gersin.at](http://www.gersin.at)

**GER SIN**  
Immobilien  
#wirbewegenwohnen