

EXPOSÉ

**Doppelhaushälfte inkl. Nebengebäude mit Garten,
Terrasse u. Balkon in Weiz | Garage | PV-Anlage**

OBJEKTART	Doppelhaushälfte
WOHNFLÄCHE	120 m ²
NUTZFLÄCHE	185 m ²
GRUNDFLÄCHE	384 m ²
ZIMMER	4
HEIZUNG	Pellets
VERFÜGBAR	Nach Vereinbarung
KAUFPREIS	€ 400.000,-
PROVISION	3 % zzgl. 20 % USt.



Alle Informationen zu diesem und weiteren Objekten finden Sie auf unserer Website unter www.gersin.at !

OBJEKT-STANDORT

Oberdorfstraße
8160 Thannhausen
Steiermark

OBJEKT-AUSSTATTUNG

- Photovoltaik am Dach
- Garten (ca. 30 m²)
- Terrasse (ca. 20 m²)
- Balkon (ca. 18 m²)
- Garage
- Lagerräume
- Freistehende Parkplätze
- Teilweise unterkellert

ENERGIEAUSWEIS

- in Bearbeitung.

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine komplett renovierte, ca. 120 m² große Doppelhaushälfte, welche sich in einer ruhigen Gegend in der Gemeinde Thannhausen im Bezirk Weiz befindet. Das Haus wurde ursprünglich in den 1930er Jahren errichtet und im Jahr 2007 von den aktuellen Eigentümern übernommen. Von da an wurde das Haus Schritt für Schritt saniert (Umstieg auf Pelletsheizung, Dachsanierung, Errichtung des Nebengebäudes inkl. Garage, Terrasse und Balkon, Installation der PV-Anlage, neues Badezimmer, Fenster inkl. Rollos, Türen, Böden... uvm.). Das Haus teilt sich auf folgende Ebenen auf:

- Kellergeschoß (von außen zugänglich): Heiztechnikraum, Pelletslagerraum.
- Erdgeschoß (m²): Vorraum/Garderobe, Badezimmer inkl. WC, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer.
- 1. Obergeschoß (m²): Gang, Zimmer 1, Zimmer 2 mit begehbarem Kleiderschrank.
- 2. Obergeschoß (m²): Vorzimmer, Zimmer 3.
- Nebengebäude: (74,80 m²): Garage, Lagerraum, 2 Räume im OG, Balkon und Terrasse mit Garten.



Von der Zufahrtstraße aus gesehen, befindet sich rechts die Doppelhaushälfte und links, direkt gegenüber, das Nebengebäude inkl. der Garage, welche Platz für zwei Autos bietet. Direkt vor der Garage befinden sich noch weitere Parkplätze.



Erdgeschoß:

Öffnet man die Eingangstür, betritt man den Vorraum inkl. Gardarobe. Direkt rechts führt eine Treppe ins erste Obergeschoß. Unter der Treppe befindet sich etwas Platz für Stauraum. Von hier aus gelangt man entweder in das Badezimmer mit WC oder in die Küche mit Essbereich und angrenzendem Wohnzimmer.

Das Badezimmer verfügt über eine Duschkabine mit Regenduschkfunktion, ein Waschbecken mit geräumigem Spiegelschrank und verbautem Unterschrank, einen Ganzkörperspiegelschrank, einen Handtuchtrockner sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Die Toilette befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Die großzügig geplante DAN-Küche bietet ausreichend Stauraum und erfüllt alle Anforderungen an moderne Ausstattung. Sie verfügt über einen großen Kühlschrank mit Gefrierfach, einen Herd mit 4-feldigem Ceranfeld und integriertem Dunstabzug, einen Rolloschrank, ein Kombigerät (Dämpfgarer und Backofen in einem), eine Mikrowelle sowie zahlreiche Ober- und Unterschränke. Genügend Platz für einen Esstisch mit Stühlen ist ebenfalls noch vorhanden.

Der Küchenbereich ist halboffen zum Wohnzimmer hin ausgerichtet. Beide Bereiche sind mit schönen Marmorfliesen inkl. Fußbodenheizung ausgestattet.



1. Obergeschoß:

Ist man über die schöne, aus Fliesen in Holzoptik gefertigte Stiege vom Erdgeschoß ins erste Obergeschoß gelangt, so findet man sich hier in einem liebevoll dekorierten Gang wieder. Dieser führt zu zwei separat zugänglichen Schlafzimmern, wobei eines von ihnen über einen begehbaren Kleiderschrank verfügt. Ebenfalls vom Gang ausgehend führt eine weitere, aus Holz gefertigte Treppe ins zweite Obergeschoß.



2. Obergeschoß:

Im zweiten Obergeschoss angelangt, befindet man sich vorerst in einem liebevoll gestalteten Vorzimmer, welches in ein weiteres Schlafzimmer führt. Beide Räumlichkeiten sind mit leichten Dachschrägen ausgeprägt.



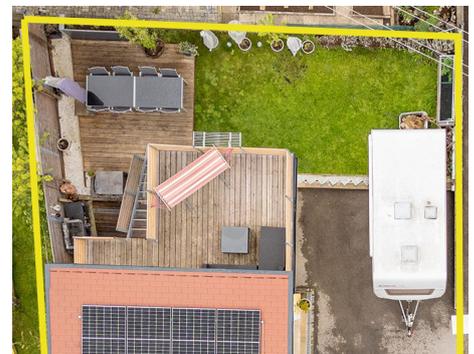
Nebengebäude:

Das Nebengebäude bietet sich ideal als Büro oder zusätzlicher Stauraum an. Eine Umgestaltung zu einer separaten Wohneinheit wäre ebenfalls möglich, da die Voraussetzungen für Sanitäranlagen bereits gegeben sind (Natürlich müsste solch ein Vorhaben jedoch erst mit der Gemeinde abgestimmt werden).

Neben der Garage befindet sich ein Lagerraum mit etwa 7 m² Fläche. Zwei weitere Räume im Obergeschoss über der Garage sind über eine Treppe von der Terrasse aus erreichbar. Das Obergeschoss insgesamt erstreckt sich über eine Fläche von etwa 30 m².

Der Balkon und die Terrasse sind perfekt ausgerichtet (Südwest-Ausrichtung), um zahlreiche Sonnenstunden zu genießen. Sollte es zu heiß werden, kann eine Markise am Balkon ausgefahren werden.

Das Haus ist an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz sowie an das Stromnetz angeschlossen. Der Stromverbrauch wird zur Gänze von der PV-Anlage gedeckt - es fallen keinerlei Stromkosten an.



Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Fehlerfreiheit und etwaige Abweichungen (etwa bei den m²-Angaben) der Informationen kann von Gersin Immobilien keine Haftung übernommen werden.

LAGE

Das Haus bietet durch die Lage einen guten Anschluss an die örtliche Infrastruktur, das Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr:

- Supermärkte, Drogeriemärkte, eine Apotheke, diverse Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind in wenigen Fahrminuten mit dem PKW zu erreichen. Die Stadt Weiz erreicht man in ca. 5 Autominuten.
- Der Kindergarten Thannhausen und eine Volksschule erreicht man in ca. 5 Fahrminuten. Die Sportmittelschule Weiz sowie das BG und BRG befinden sich 7 Minuten mit dem PKW entfernt.
- Die Auffahrt zur A2 (Süd Autobahn) liegt etwa 20 Fahrminuten entfernt.
- Die Stadt Graz kann in ca. 40 min mit dem PKW erreicht werden.



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

Melanie Martischnig, BSc.

Tel.: +43 664 5649225

E-Mail: martischnig@gersin.at

A-8010 Graz, Seebachergasse 6

www.gersin.at

GER SIN
Immobilien

#wirbewegenwohnen