

Inserat ID: 195491

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349900€

Straße: Sportplatzstraße

8430 Leibnitz

Steiermark Österreich

### Kontaktinformationen:

Patrick Hrauda, BA

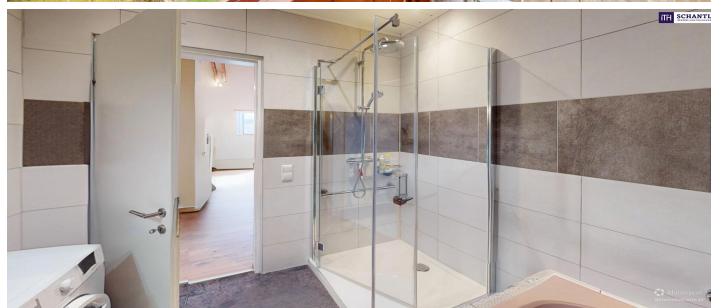
Tel: +43 676 3330356

patrick.hrauda@schantl-ith.at

Wohnfläche: 225m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1000m<sup>2</sup>

## Sonniges Zuhause im Zweifamilienhaus mit Anlagepotenzial ? zwei Wohneinheiten in Bestlage von Gralla!



Sonniges Zuhause im Zweifamilienhaus mit Anlagepotenzial ? zwei Wohneinheiten in Bestlage von Gralla!

Zwei eigenständige Wohneinheiten mit getrennten Eingängen, sonnigem Garten und laufenden Modernisierungen ? ideal für Eigennutzer und Anleger mit Blick in die Zukunft (1x Wohneinheit zur sofortigen Eigennutzung und 1x Wohneinheit mit lebenslangem Wohnrecht!)

Objektbeschreibung

Willkommen in Gralla ? einem Ort, an dem Wohnkomfort, Ruhe und Wertbeständigkeit perfekt harmonisieren. Dieses charmante Zweifamilienhaus in der beliebten Sportplatzstraße überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung, zwei vollständig getrennte Wohneinheiten und einen gepflegten Gesamtzustand. Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als zukunftsichere Anlage mit stabilem Wertpotenzial ? hier verbinden sich Lebensqualität und Investmentchancen auf ideale Weise.

Das rund 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zwei eigenständige Gartenbereiche, die Privatsphäre und Freiraum gleichermaßen gewährleisten. Beide Einheiten verfügen über eigene Eingänge, wodurch sich die Nutzung flexibel und bedarfsgerecht gestalten lässt.

Erdgeschoss ? mit lebenslangem Wohnrecht

Die Erdgeschosswohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist aktuell vom Bruder der Verkäuferin (Jahrgang 1968) bewohnt, dem ein lebenslanges Wohnrecht eingeräumt wurde. Dieses Wohnrecht wurde in der Bewertung mit einem Mietwert von ? 10 / m<sup>2</sup> berücksichtigt ? der Kaufpreis spiegelt somit bereits dieses besondere Nutzungskonzept wider.

Zum Erdgeschoss gehört ein eigener, abgetrennter und eingezäunter Gartenbereich, der liebevoll gepflegt und gut nutzbar ist. Der Bewohner trägt seine Betriebskosten anteilig selbst, was die laufenden Aufwendungen reduziert. Damit eignet sich dieses Haus auch für kapitalorientierte Käufer, die eine solide Langzeitanlage mit planbarer Nutzung suchen.

Obergeschoss ? sofort beziehbar, sonnig & modern

Die obere Wohneinheit mit rund 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sofort beziehbar und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand. Schon beim Betreten entsteht ein Aha-Effekt: Der über 50 m<sup>2</sup> große, offen gestaltete Wohn-Essbereich beeindruckt mit Großzügigkeit, klarer Architektur und einem modernen Raumgefühl.

Ein echtes Highlight ist der Essplatz direkt unter dem großzügigen Dachfenster, das den gesamten Raum mit Tageslicht flutet und für eine einladende, freundliche Atmosphäre sorgt ? ein Ort, an dem Wohnen, Genießen und Entspannen ineinander übergehen.

Die moderne Einbauküche wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und vereint Design, Funktion und Qualität. Ausgestattet mit hochwertigen Geräten, einem Induktionskochfeld mit integriertem Muldenlüfter, einem ergonomisch positionierten Backofen sowie einem integrierten Geschirrspüler, bietet sie höchsten Bedienkomfort. Die Kombination aus modernen Farben, großzügigen Arbeitsflächen und durchdachtem Design macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des Hauses ? ein Ort mit echtem Wow-Faktor.

Zwei Schlafzimmer, ein modernes Bad mit Dusche (2024 neu) sowie ein separates WC (2025 neu) bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Der Süd-/West-Balkon mit rund 20 m<sup>2</sup> Fläche bildet den perfekten Abschluss: Hier lassen sich sonnige Stunden genießen und der Blick über den Garten entspannt ausklingen.

Zur Liegenschaft gehören außerdem drei freie PKW-Stellplätze, eine großzügige Laube als überdachter Sitzplatz oder Stauraum, ein gepflegter Zierteich und liebevoll angelegte Grünflächen.

Ausstattung & Modernisierungen

2025

Neue Vinylböden

Neues WC

Neue Küche

Wände frisch ausgemalt

Treppengeländer erneuert

Türen und Türstöcke weiß lackiert

Steckdosen und Lichtschalter erneuert

2024

Neue Dusche

Neue Fliesen

2023

Fenster ersetzt (Dachfenster: ROTO-Dachfenster inkl. Aussensonnenschutzrollo, alle anderen Fenster Internorm)

Neue Balkon-, Terrassen- und Haustüren

2017

Doppelstabmattenzaun

Alu-Schiebetor & Gehtüre

Eintragung des lebenslangen Wohnrechts

Technische Daten & Ausstattung

Heizung: Ölheizung (regelmäßig gewartet, sehr guter Zustand)

Wasserversorgung: Eigene Hausbrunnenanlage

Bauweise: massiv, solide Substanz

Keller: nicht unterkellert

Gesamtzustand: sehr gepflegt und laufend modernisiert

Grundstück: ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit zwei getrennten Gartenbereichen

Betriebskosten (Stand 2025) betragen für die gesamte Liegenschaft ca. 4.842 € pro Jahr. Die Kosten werden zwischen Wohnung OG und Wohnung EG im Verhältnis 50/50 geteilt. Somit betragen die Betriebskosten inkl. Heizung für die Wohnung OG (118m<sup>2</sup>) nur ca. 205 € monatlich!!!

#### Digitaler 3D-Rundgang

Für beide Wohneinheiten wurde ein professioneller 3D-Rundgang erstellt. Der Rundgang der oberen Wohneinheit (OG) ist öffentlich zugänglich und ermöglicht Interessenten bereits online einen authentischen, realitätsnahen Eindruck. Der Rundgang des Erdgeschosses steht bei ernsthaftem Kaufinteresse nach Vereinbarung digital zur Verfügung.

Hinweis: Im 3D-Rundgang stehen digitale Werkzeuge zur Verfügung. Sie können Räume vermessen und das Mobiliar virtuell ausblenden, um die Raumwirkung noch besser zu erleben.

Transparenzhinweis: Einige der verwendeten Fotos wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optimiert, um Lichtverhältnisse und Raumwirkung bestmöglich darzustellen.

#### Investment & Wertsteigerung

Diese Immobilie bietet hervorragende Anlagechancen mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. Die Kombination aus

laufend modernisierter Substanz,

stabiler Nutzungssituation im Erdgeschoss mit eigenem Kostenanteil, und

sofort beziehbarer, hochwertiger OG-Einheit

macht dieses Objekt zu einem attraktiven Mix aus Sicherheit und Wachstumsperspektive.

Die Lage im gefragten Leibnitzer Umland in unmittelbarer Nähe zu Graz sorgt zusätzlich für nachhaltige Nachfrage und steigende Immobilienwerte. Ob als renditestarke Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung: Diese Liegenschaft bietet Vielseitigkeit, Stabilität und Zukunftssicherheit.

Besonderheiten auf einen Blick

Zwei getrennte Wohneinheiten mit eigenen Eingängen

Lebenslanges Wohnrecht im EG (Jahrgang 1968, Kostenanteil selbst getragen)

OG sofort beziehbar, modernisiert und sonnig

Süd-/West-Balkon (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne

3D-Rundgänge vorhanden (OG öffentlich zugänglich)

Drei Stellplätze auf Eigengrund, Laube, Teich & gepflegter Garten

Laufend modernisiert ? bezugsfertiger Zustand

Attraktives Anlageobjekt mit Wertsteigerungspotenzial

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten ? damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 1000m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 225m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Bäder: 2

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349900€

Nebenkosten: 70€

## Kontaktinformationen

Vorname: Patrick

Nachname: Hrauda, BA

Tel.: +43 676 3330356

E-Mail: patrick.hrauda@schantl-ith.at