



Inserat ID: 225491

erstellt am : 12.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Unterer-Paiger-Weg

8754 Thalheim

Steiermark Österreich

## Kontaktinformationen:

Tobias Weikl

Tel: +43 660 474 05 73

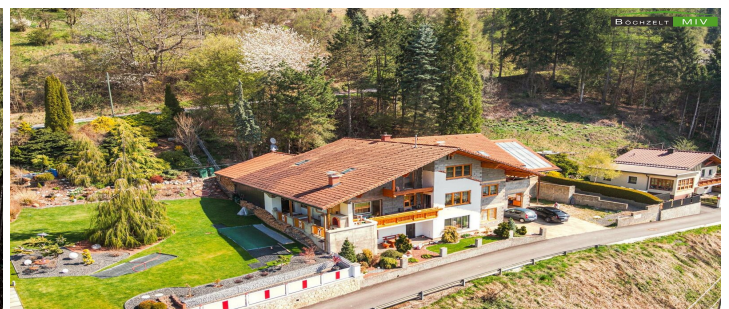
tobias.weikl@boechzelt-immobilien.a

Wohnfläche: 359m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 459.8m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1045m<sup>2</sup>

## Riesiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit 359 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2 Terrassen, Garage und Fernblick in Thalheim



Dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus bietet mit rund 359 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt vielen Wohn- und Schlafräumen ideale Voraussetzungen für große Familien, Mehrgenerationen-Wohnen oder eine Nutzung als Zweifamilienhaus mit zwei nahezu eigenständigen Wohneinheiten. Der ursprüngliche Bestand stammt aus ca. 1975, ein umfangreicher Zubau erfolgte etwa im Jahr 2000 bis 2005. Das Haus wurde laufend

instandgehalten und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, wobei die Außenfassade sowie einige kleinere Fertigstellungsarbeiten noch Raum für individuelle Gestaltung lassen.

Die Aufteilung mit zwei Küchen, zwei großen Wohnzimmern, mehreren Schlafzimmern, Büros und einem Fitnessraum ermöglicht eine flexible Nutzung - vom komfortablen Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis zur teilweisen Vermietung oder Abtrennung für erwachsene Kinder. Besonders hervorzuheben sind die zwei großen Terrassen im Obergeschoss, die sonnige Aufenthaltsbereiche im Freien bieten.

Erdgeschoss - vielseitige Wohn- und Arbeitsfläche:

Im Erdgeschoss befindet sich eine vollwertige Wohnebene, die sich ideal als eigene Einheit für eine Familie, als Gästebereich oder für Wohnen und Arbeiten kombiniert eignet. Von der Eingangssituation gelangt man in einen großzügigen Flurbereich, der die einzelnen Räume erschließt. Herzstück des Erdgeschosses ist ein sehr großes Schlafzimmer mit knapp über 32 m<sup>2</sup>, das sich perfekt als Elternschlafzimmer mit zusätzlicher Sitz- oder Arbeitszone eignet. Zwei weitere Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Hobby. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Büros, die sich auch gut als Gästezimmer oder zusätzliche Kinderzimmer nutzen lassen. Insgesamt stehen im Erdgeschoss bereits 3 Schlafzimmer und 2 Büros zur Verfügung und ermöglichen eine sehr flexible Nutzung. Die Wohnküche im Erdgeschoss ist klassisch geschnitten und ausreichend dimensioniert, um einen gemütlichen Essbereich zu integrieren. Zusätzlich gibt es mehrere Badezimmer unterschiedlicher Größe, teils mit Dusche, teils mit Wanne, sowie funktionale Nebenräume. Eine Waschküche, ein Allzweckraum und zwei Heizräume sorgen für ausreichend Stauraum und praktische Nutzflächen. Vom Erdgeschoss besteht zudem der direkte Zugang in die große Garage mit ca. 35 m<sup>2</sup>, die Platz für zwei PKW hintereinander bietet und auch Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte oder Motorräder bietet.

Obergeschoss - repräsentatives Wohnen mit Terrassen:

Über das zentrale Stiegenhaus oder barrierefrei über eine außenliegende Rampe gelangt man in das Obergeschoss, das als großzügige Hauptwohnebene konzipiert ist. Hier stehen insgesamt drei weitere Schlafzimmer zur Verfügung, die sich je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitsräume eignen. Zwei große Wohnzimmer mit ca. 27 m<sup>2</sup> und ca. 31 m<sup>2</sup> schaffen viel Platz für Familie, Besucher und repräsentatives Wohnen. Eines der Wohnzimmer ist mit einem Kachelofen ausgestattet, der allerdings über die Zentralheizung geführt wird und so das Behaglichkeitsgefühl eines Ofens mit dem Komfort einer modernen Heizanlage verbindet. Ein besonderes Highlight ist das große Esszimmer mit knapp 30 m<sup>2</sup>, das zwischen Küche und Wohnzimmer liegt und damit der ideale Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, Feiern und Familienfeste ist. Der Fitnessraum, mehrere Flure, eine praktische Speis sowie zwei weitere Badezimmer und ein separates WC runden das Raumangebot ab. Vom Wohnzimmer und vom Schlafbereich gelangt man auf die beiden sehr großzügigen Terrassen mit insgesamt rund 73 m<sup>2</sup>, die viel Platz zum Entspannen, Sonnen und Grillen bieten.

Außenbereich und Nebengebäude:

Das Haus liegt auf einem ca. 1.045 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Gartenflächen rund ums Haus, wodurch das Gebäude von allen Seiten begehbar ist. Die Gartenbereiche bieten Potenzial für Spiel- und Freizeitflächen, Gemüse- oder Blumenbeete sowie gemütliche Sitzplätze. Hinter dem Haus befindet sich das große Hackschnitzellager, das die neue Heizungsanlage versorgt. Mehrere Freiparkplätze vor dem Haus sowie die große Garage sorgen für komfortables Parken auch bei mehreren Fahrzeugen. Eine Rampe ermöglicht die barrierearme Erschließung des Obergeschosses, eine weitere Rampe führt zum Müllraum bzw. zum Hackschnitzellager (diese sind

in den Plänen nicht vollständig eingetragen).

#### Technische Beschreibung:

Das Gebäude wurde ca. 1975 errichtet und um 2000 erweitert. Es handelt sich um ein solides Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Holztüren und unterschiedlichen Bodenbelägen (Parkett, Laminat, Fliesen, Kunststoffböden). Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Hackschnitzelheizung (Fröling, ca. 48 kW, Einbau 2022) mit Pufferspeicher. Hinter dem Haus befindet sich ein großzügiges Hackschnitzellager, das eine wirtschaftliche Befeuerung sicherstellt. Laut Auskunft der Eigentümerin liegen die Heizkosten bei etwa EUR 2.000,- pro Jahr (je nach Verbrauch und Brennstoffpreisen).

Zusätzlich ist eine Solaranlage mit ca. 25 m<sup>2</sup> Kollektorfläche installiert, die zur Unterstützung der Warmwasserbereitung bzw. Heizung genutzt werden kann und die Betriebskosten weiter reduziert. Ein Kachelofen im Wohnzimmer des Obergeschosses ist in das Heizsystem integriert und sorgt für besondere Wohnatmosphäre.

Die Fenster wurden teilweise bereits auf Kunststofffenster getauscht. Das Haus wurde laufend gepflegt, dennoch sind je nach Anspruch des Käufers Gestaltungs- und Modernisierungsarbeiten, insbesondere an der Außenfassade sowie kleinere Fertigstellungen, einzuplanen. Der Rohdachboden ist derzeit nicht ausgebaut, bietet aber zusätzliches Ausbaupotenzial; ein Balkon ist bereits vorbereitet, wodurch hier weiterer attraktiver Wohnraum entstehen könnte. Der Energieausweis der Liegenschaft weist einen verhältnismäßig schlechten Wert auf aufgrund der Tatsache, dass ein Teil der Fassade derzeit nicht verputzt ist.

#### Rechtliche und wirtschaftliche Hinweise:

Die Liegenschaft ist im Grundbuch der KG Thalheim unter EZ 102 eingetragen. Laut A-Blatt umfasst das Grundstück Nr. 378/5 eine Fläche von ca. 1.045 m<sup>2</sup>, eingeteilt in Baufläche (Gebäude) und Garten. Zugunsten der Liegenschaft besteht eine Grunddienstbarkeit für Wasserbezug und Wasserleitung (eigene Quelle beim dahinterliegenden Bauern). Die Kosten für die Wasserversorgung betragen laut Eigentümerin derzeit ca. EUR 50,- pro Halbjahr zuzüglich anteiliger Reparaturkosten. Ein öffentlicher Kanalanschluss ist vorhanden, womit die Abwasserentsorgung zeitgemäß gelöst ist. Die ausstehenden Kosten des Kanalanschlusses werden von der Verkäuferin bezahlt.

Der Kaufpreis beträgt EUR 349.000,-. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung; eine lastenfreie Übergabe wird vertraglich sichergestellt.

#### Abschließende Bemerkungen und Zusammenfassung:

Dieses Objekt ist eine seltene Gelegenheit für Käufer, die außergewöhnlich viel Platz suchen oder mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Mit 359 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Schlafzimmern, 2 Küchen, 2 großen Wohnzimmern, 6 Bädern, 2 Terrassen, Garage und Gartenflächen eignet sich das Haus ideal für Großfamilien, kombinierte Wohn- und Berufsnutzung (z.B. Büro oder Praxis im Haus) oder als großzügiges Zweifamilienhaus.

Die Kombination aus laufender Instandhaltung, moderner Heiztechnik, eigener Wasserquelle und Ausbaupotenzial im Dachboden macht die Liegenschaft auch wirtschaftlich interessant. Gleichzeitig bieten die noch ausstehenden Fassadenarbeiten und kleineren Fertigstellungen die Chance, das Haus mit überschaubarem Aufwand optisch und energetisch auf den eigenen Standard zu bringen

## Eckdaten und Ausstattungshighlights:

ca. 359 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen  
Grundstück ca. 1.045 m<sup>2</sup> mit Garten rund ums Haus  
12 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer, 2 Büros, Esszimmer, Fitnessraum  
6 Badezimmer plus separates WC  
2 vollwertige Küchen (EG und OG)  
2 große Terrassen mit gesamt ca. 73 m<sup>2</sup>  
Große Garage mit ca. 35 m<sup>2</sup> für 2 PKW + mehrere Freiparkplätze  
Neue Hackschnitzelheizung (Fröling, 2022, 48 kW) mit Puffer  
Großes Hackschnitzellager hinter dem Haus  
Solaranlage ca. 25 m<sup>2</sup> zur Unterstützung von Heizung/Warmwasser  
Kachelofen im Wohnzimmer OG (über Zentralheizung geführt)  
Teilweise Kunststofffenster, Bodenbeläge: Parkett - Laminat - Fliesen - Kunststoff  
Waschküche, Allzweckräume, Speis und zahlreiche Nebenräume  
Barrierearme Erschließung des Obergeschosses über Außenrampe  
Ausbaufähiger Rohdachboden mit vorbereitetem Balkon  
Wasser über eigene Quelle (Dienstbarkeit), Kosten ca. EUR 50,- pro Halbjahr  
Kanalanschluss vorhanden  
Baujahr Bestand ca. 1975, Zubau ca. 2000  
Kaufpreis: EUR 349.000,- zzgl. Nebenkosten

Haben wir Ihr Interesse an diesem außergewöhnlich großzügigen Haus geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen unverbindlichen Besichtigungstermin ? Sie erreichen Herrn Weikl unter 0660/47 40 573.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;2.100m Apotheke &lt;3.650m Krankenhaus &lt;3.700m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;3.575m Kindergarten &lt;2.625m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.175m Bäckerei &lt;3.925m Sonstige  
Bank &lt;3.425m Geldautomat &lt;3.425m Post &lt;3.675m Polizei &lt;3.475m Verkehr  
Bus &lt;1.150m Autobahnanschluss &lt;1.775m Bahnhof &lt;2.375m Flughafen  
&lt;9.875m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1045m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 359m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 459.8m<sup>2</sup>

Bäder: 6

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 274.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.58m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Tobias

Nachname: Weigl

Tel.: +43 660 474 05 73

E-Mail: tobias.weigl@boechzelt-immobilien.at