



RE/MAX Leibnitz

Marburger Straße 42
8430 Leibnitz
T +43/03452-82243
www.remax-leibnitz.at

Dominik Feldgrill
Immobilientreuhänder
Immo Zelzer GmbH

M +436641584384
E dominik.feldgrill@remax-leibnitz.at

Stilvoll Wohnen im Grünen – Neuwertige 3-Zimmer-Maisonette mit Garten in Allerheiligen bei Wildon

1605/5181Reisnerweber Weg 131c/0/Top 8 , 8412 Allerheiligen bei Wildon
Nähe: Autobahn A9 Wildon

Daten & Fakten:

Wohnfläche:	ca. 68,5 m ²
Gartenanteil:	30 m ²
Kellerfläche:	2 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1 = 15 m ²
Abstellpl.:	2
Zustand:	sehr gut
Eigentumsform:	Wohnungseigentum begründet
Möblierungsart:	teilweise möbliert
Beziehbar ab:	01.10.2025
Widmung:	WA 0,2-0,8
Zustand des Hauses:	sehr gut
Baujahr:	ca. 2021
Heizungsart:	Zentralheizung mit Wärmepumpe
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Kabelfernsehen:	möglich
Satellitenfernsehen:	möglich
Wasser:	vorhanden
Telefon:	möglich
Internet:	möglich
HWB:	37,7
fGEE:	0,75
Grünlage:	Ja
Sonnige Lage:	Ja
Ländliche Lage:	Ja
Privatgarten:	

Kosten:

Kaufpreis:	€ 260.000,00
Betriebskosten	
inkl. 10 % USt:	€ 132,22
Reparaturfonds:	€ 36,50
Käuferprovision(3 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 9.360,00



Allgemeine Beschreibung: Ein Zuhause mit Charakter und Komfort Diese außergewöhnlich schöne Maisonette-Gartenwohnung in Allerheiligen bei Wildon verbindet modernes Wohnen mit ländlicher Ruhe – ideal für alle, die ein stilvolles Eigenheim im Grünen suchen. Auf rund 68 m² Wohnfläche, clever auf zwei Etagen verteilt, präsentiert sich diese 2021 fertiggestellte Wohnung in neuwertigem Zustand und hochwertiger Ausstattung. Durchdacht von Anfang an – Raumaufteilung, die überzeugt Bereits beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, der in die Erdgeschossenebene überleitet. Hier befindet sich nach Angaben weiters ein WC, eine praktische Umkleide, ein Abstellraum und der großzügige Wohn-Essbereich mit offener DAN-Küche. Die Küche ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern auch funktional bestens durchdacht – hier kocht man gerne! Eine elegante Wendeltreppe führt auf die Galerie im Obergeschoss – ein Ort mit besonderer Wohnatmosphäre, der sich wunderbar als Arbeitsbereich oder gemütliche Lesecke eignet. Die Treppe ist nicht auf den Boden gelegt und verschraubt, sondern einbetoniert und damit gehört das Treppenknarren der Vergangenheit an. Das moderne Badezimmer sowie zwei separat begehbare Schlafzimmer vervollständigen das Dachgeschoss in kompaktem Design. Terrasse, Garten & mehr – Ihr ganz privates Paradies Der ca. 15 m² große Terrassenbereich mit Glasüberdachung und elektrischer Markise schafft den perfekten Übergang zwischen Innen und Außen. Von hier aus geht es direkt weiter in das rund 30 m² große, eingezäunte Gartenabteil – eine grüne Oase mit eigenem Zauntor zum davorliegenden Carportplatz. Alles ist bequem vom Wohnbereich aus erreichbar – ideal für entspannte Nachmittage im Freien oder das Frühstück im Grünen. Komfort bis ins Detail – Ausstattung auf Top-Niveau Die Wohnung ist voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen, der genaue Umfang der übergebenen Fahrnisse wird vom Eigentümer noch abgeklärt (derzeit ist Verkauf mit Küche und sanitäre Anlagen geplant):

- Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
- Ziegelmassivbau mit Vollisolation
- Abgesenkte Decken mit integrierten Spots
- Edle Verfließungen & durchgehend verlegte Laminatböden
- Maßgefertigte Vollholzmöbel und Einbauschränke
- Insektenschutzgitter & 3-fach verglaste Fenster

Dazu kommen ein Kellerersatzraum sowie ein zusätzlicher, freier KFZ-Abstellplatz, welche inbegriffen sind. Ruhige Lage mit bester Anbindung Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Sackgasse – hier wohnt man absolut ruhig und dennoch gut angebunden. Die Autobahn ist in rund 10 Minuten erreichbar. Schulen, Nahversorger und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich laut Eigentümer im nahen Umfeld, wodurch sich Alltag und Familie unkompliziert organisieren lassen. Fazit Diese stilvolle Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Rückzugsort mit viel Lebensqualität, durchdachtem Design und hoher Wohnkultur. Ob als erstes Eigenheim oder Rückzugsort für Ruhesuchende – hier lässt es sich in jeder Lebensphase unbeschwert leben.



Wohn Essbereich EG Titelbild



Wohn Essbereich EG (2)



Wohnbereich EG



Essbereich und Küche EG



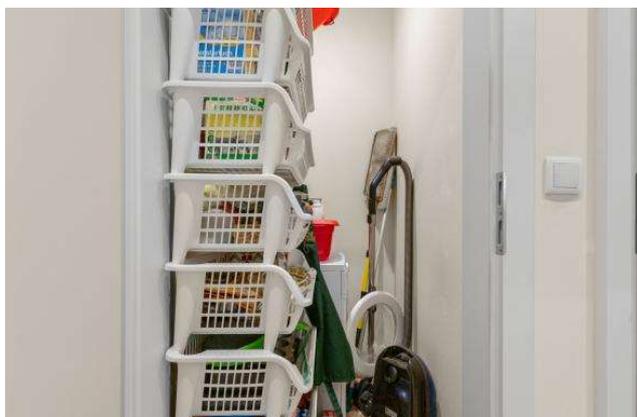
Ankleidezimmer (1)



Ankleidezimmer (2)



WC EG



Abstellraum EG



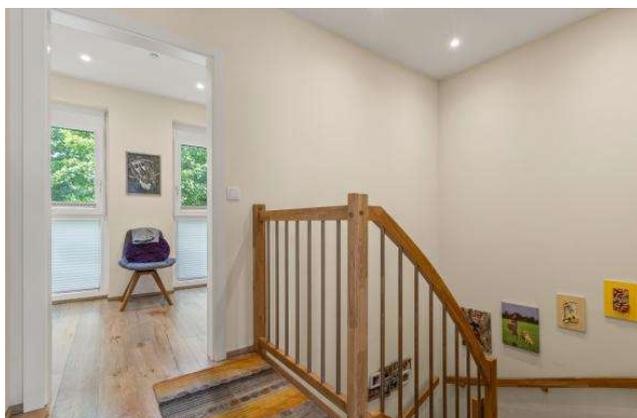
Terrasse



Gartenabteil (1)



Gartenabteil (2)



Galerie DG



Badezimmer DG



Schlafzimmer DG (1)



Schlafzimmer DG (2)



Gästezimmer Büro DG (1)



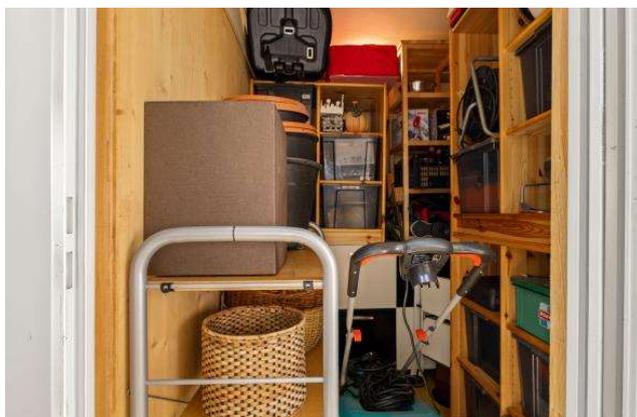
Gästezimmer Büro DG (2)



Carportplatz



zusätzlicher KFZ Abstellplatz



Kellerersatzraum



Grundriss EG ETW Reiserneuber Weg 131c Top 8 8412



Grundriss DG ETW Reisnerweber Weg 131c Top 8 8412