

# EXPOSÉ



immo, aber nizer



## Vielseitiges Haus samt Rohbau-Erweiterung in Bad Schwanberg

Zwei Gebäudeteile, über 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche und jede Menge Möglichkeiten!

In einer ruhigen Lage außerhalb des Zentrums von Bad Schwanberg gelegen wartet dieses vielseitige Haus mit großem Grundstück auf neue Eigentümer:innen. Es besteht aus einem traditionellen, bereits ausgebauten Wohnhaus im Landhausstil und einem großzügigen Zubau im Rohbauzustand. Ob Wohnen, Arbeiten, Vermieten oder Gestalten: Hier ist Vieles möglich!

Diese Liegenschaft in Bad Schwanberg vereint zwei Baukörper mit viel Potenzial: Ein traditionelles, bereits fertiggestelltes Einfamilienhaus mit warmem, ländlich-klassischem Charakter und einen baulich angebundener Zubau, der sich aktuell noch im Rohbau befindet. Beide Gebäudeteile sind voll unterkellert und aktuell verbunden, können aber auf Wunsch auch separat zugänglich gemacht werden.

Der erste Bauabschnitt – das Bestandshaus – wurde im Oktober 2000 baubewilligt und in weiterer Folge errichtet. Die Architektur orientiert sich an klassischen Landhäusern mit Krüppelwalmdach, Ziegeldachdeckung und einer Holzverkleidung im Obergeschoß, die dem Gebäude einen besonders charmanter Charakter verleiht. Im Oktober 2004 wurde ein Zubau bewilligt, dessen Rohbau inzwischen im Erd- und Kellergeschoß weitgehend errichtet wurde. Der Innenausbau steht jedoch noch aus, ebenso wie eine Benützungsbewilligung. Genau hier liegt aber auch der große Reiz: Durch den noch offenen Grundriss bieten sich vielfältige Möglichkeiten für eigene Raumkonzepte und Gestaltungswünsche.

Insgesamt ergibt sich bei Fertigstellung des Zubaus laut Plan eine beachtliche Wohnfläche von rund 187,2 m<sup>2</sup>. Die Gesamtnutzfläche ist jedoch wesentlich größer: Mit Keller, Carport, Garage, Lagerraum, Balkonen und Terrassen stehen über 456 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Flächen lassen sich vielseitig nutzen – sei es für Hobby, Lager, Werkstatt oder einen Gästebereich. Besonders interessant: Die räumliche Aufteilung erlaubt es, getrennte Eingangsbereiche zu schaffen und damit zwei Wohneinheiten zu realisieren. Denkbar wäre etwa ein Mehrgenerationenhaushalt, ein getrennter Wohn- und Arbeitsbereich oder die zukünftige Vermietung eines Hausteils. Auch gewerbliche Nutzungen könnten – nach Rücksprache mit der Gemeinde – geprüft werden, da der Zubau ursprünglich als Wohnheim geplant wurde.

Ein weiterer Pluspunkt ist der gepflegte Außenbereich. Das Grundstück bietet einen liebevoll angelegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung, darunter heimische Sträucher und Obstbäume. Ein großzügiges Carport mit Platz für zwei Fahrzeuge, eine Garage sowie ein praktischer Lagerraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.



Aus der Vogelperspektive: Ein Blick auf das Grundstück von oben zeigt links das Bestandsgebäude und direkt angebaut auf der rechten Seite den Zubau sowie die Situierung des gepflegten Gartens.

# ALLE FACTS AUF EINEN BLICK

## BASICS

Adresse:	Waldstraße 42, 8541 Bad Schwanberg (Mainsdorf)
Objektart:	Einfamilienhaus + Zubau
Baujahr:	2000 (Bestand) und 2004 (Zubau)
Keller:	voll unterkellert
Zimmeranzahl:	4 Zimmer im Wohnbereich (Bestand) + weitere im Zubau
Wohnfläche:	ca. 187,2 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	über 450 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	1.102 m <sup>2</sup> (lt. Vermessungsurkunde)
Heizungsart:	Ölheizung
Zufahrt:	über eine öffentliche Straße
Verfügbarkeit:	ab sofort

## FEATURES

- freundliche Einbauküche mit Speis
- 3 Badezimmer
- 2 Balkone
- Terrasse
- Garage
- großes Carport
- voll unterkellert
- gepflegter Garten

## HIGHLIGHTS

- viel Stauraum + Nutzfläche
- eigener Gästebereich mit Badezimmer im Keller
- zusätzlicher Lagerraum
- wunderschöner Ausblick ins Grüne
- vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Rohbau
- Sat-Schüssel
- Telefonanschluss

## FINANZIELLES

Kaufpreis: € 335.000,-  
Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

## LAUFENDE KOSTEN

Grundsteuer: € 38,02  
Müllgebühren: € 26,04  
Wassergebühren: € 26,04  
Kanalgebühren: € 43,67  
Gesamtgebühren im Quartal: € 133,77

(aktueller Stand, Änderungen vorbehalten bzw.  
Einstufung je nach Verbrauch)  
Heizung (Öl) und Strom ebenso je nach Verbrauch.

## ENERGIEAUSWEIS

HWB<sub>Ref,SK</sub>: 67,6 kWh/m<sup>2</sup>a  
HWB<sub>Ref,SK</sub> Energieklasse: C  
f<sub>GEE,SK</sub>: 1,05  
f<sub>GEE,SK</sub> Energieklasse: C

Dieses Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Die hier veranschaulichten Informationen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt bzw. in Absprache mit diesem eingeholt. Details und Nachweise sind auf Anfrage in den entsprechenden Unterlagen ersichtlich. Sämtliche Flächenangaben können von der Realität abweichen, da sie den Einreichplänen entnommen sind. Sie sind somit als ungefähre Orientierung zu verstehen.



Die Liegenschaft überzeugt durch die Kombination aus solider Bausubstanz, einem traditionell-warmen Erscheinungsbild und der Möglichkeit, individuelle Ideen zu verwirklichen – ob durch den Ausbau des Rohbaus oder durch kreative Nutzung der vorhandenen Flächen. Im folgenden Text werden die beiden Gebäudeteile separat beschrieben, um einen genaueren Überblick zu ermöglichen. Die Kellergeschoße, die miteinander verbunden sind, werden gemeinsam im Anschluss dargestellt.

### Die Basis: Das Bestandsgebäude

Das Grundstück ist über eine öffentliche Straße bzw. eine ruhige Seitengasse erreichbar, die in einer Sackgasse endet – ideal für alle, die eine ruhige Lage schätzen. Der Eingangsbereich befindet sich im westlichen Teil des Grundstücks. Die Haustür führt derzeit direkt in den Rohbau, linkerhand öffnet sich eine weitere Tür in das bestehende Wohngebäude. Dieses wurde ab dem Jahr 2000 in gedämmter Holzriegelbauweise errichtet – mit sehr guten Energiewerten, wie auch aus dem Energieausweis hervorgeht.

### Ebene 1: Erdgeschoß

Die Wohnfläche im Erdgeschoß umfasst laut Plan ca. 56,78 m<sup>2</sup> und gliedert sich in folgende Bereiche:

- Windfang und Diele
- WC bzw. Badezimmer
- Küche mit Speis
- Wohn-/Esszimmer

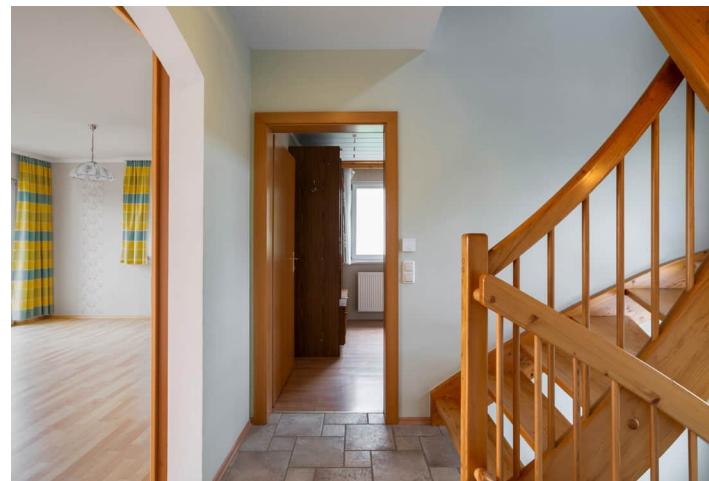
- 1 weiteres Zimmer
- Balkon

### Eingangsbereich & (Gäste)-WC

Der Windfang sowie die angrenzende Diele wurden vor wenigen Jahren mit einem hochwertigen Steinboden ausgestattet. Hier ist ausreichend Platz für eine Garderobe oder Vorraummöbel.

Rechts davon befindet sich das großzügige Gäste-WC, das im Plan als „Garderobe“ / „WC“ angeführt ist. Es bietet ein Waschbecken mit Spiegel, zwei Fenster, eine Lüftung und eine bereits vorbereitete, barrierefreie Dusche. Mit etwas Kreativität ließe sich hier sicher noch eine richtige Dusche unterbringen (vielleicht mit Glaswand), oder aber man nutzt den vorhandenen Platz für Badmöbel und nutzt den Raum als großzügiges Gäste-WC, da sich im Dachgeschoß noch ein vollwertig ausgestattetes Badezimmer befindet und im Keller ebenso ein Badezimmer vorhanden ist.





Vom Windfang geht es direkt zur kleinen Diele, wo die schöne Steinstiege nach unten in den Keller und die gewendelte Holztreppe ins Dachgeschoß führt.

Geradeaus weiter gelangt man in ein Zimmer mit rund 10,11 m<sup>2</sup>, welches sich gut als Büro, Gästezimmer oder kleiner Schlafräum nutzen lässt. Übrigens: Die auf den Bildern abgebildeten Möbelstücke können bleiben oder nach Vereinbarung entfernt werden.





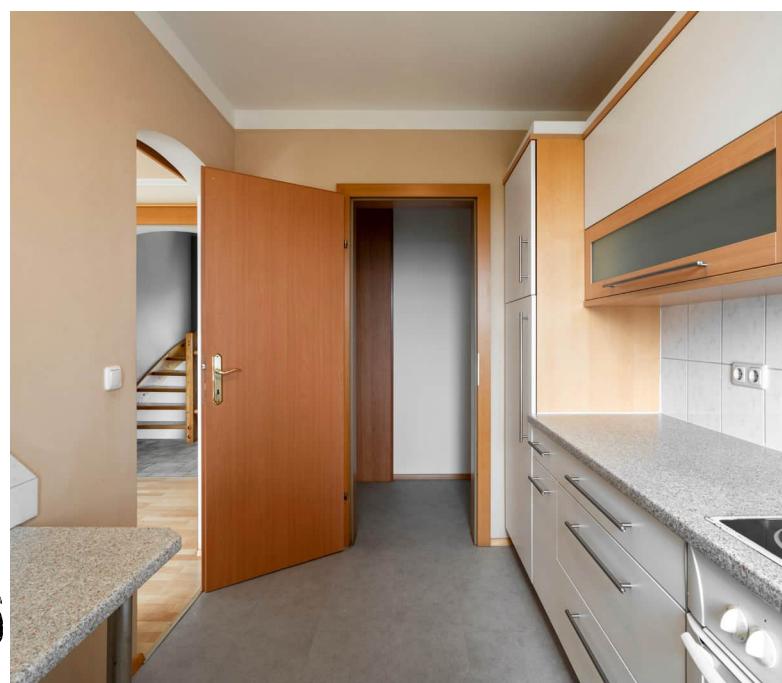
### Wohn-/Esszimmer, Küche & Speis

Eine Schiebetür verbindet die Diele mit dem großzügigen Wohn-/Essbereich. Der lichtdurchflutete Raum mit ca. 26,28 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für individuelle Einrichtungsideen. Der gemütliche Erker mit drei Fenstern öffnet den Blick in den Garten – ein idealer Platz für einen Esstisch oder eine Lesecke.

Die Küche wurde vom Tischler maßgefertigt und ist in einem zeitlosen Design mit weißen Fronten und warmen Holzelementen gestaltet, die für eine helle und moderne Ästhetik sorgen, und warmen Holzelementen in Form von oberen Schrankfronten mit Glaseinsätzen und einer passenden Sockelleiste, die dem Raum Ge-

mütlichkeit und Natürlichkeit verleihen. Sie bietet viel Stauraum sowie eine funktionale Ausstattung. Eine helle, melierte Arbeitsplatte bietet viel Arbeitsfläche für die Zubereitung von Speisen.

Die Ausstattung umfasst ein Backrohr, ein 4-feldiges Cerankochfeld, einen Dunstabzug, eine Mikrowelle sowie einen großen Kühlschrank mit Gefrierteil. Ein kleiner Tisch bietet ein gemütliches Plätzchen für schnelle Mahlzeiten oder als zusätzliche Ablagefläche. Ein paar Sessel dazugestellt und der erste Kaffee morgens lässt sich gleich von hier genießen. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speis für Vorräte und Küchenutensilien, Staubsauger, Besen und Co.





## Balkon

Vom Wohnzimmer aus führt ein Ausgang auf den überdachten Holzbalkon mit Ost-Ausrichtung und einem schönen Ausblick auf die grüne Umgebung. Die Größe beträgt geschätzt ca.  $4,5 \text{ m}^2$ . Eine Satellitenschüssel ist hier ebenfalls angebracht, SAT-Anschlüsse sind in mehreren Räumen verfügbar. Im Haus ist auch ein Telefonanschluss vorhanden.



## Ebene 2: Dachgeschoß

Das Dachgeschoß weist laut Plan eine Wohnfläche von rund  $55,57 \text{ m}^2$  auf und ist folgendermaßen aufgeteilt:

- Vorraum
- Badezimmer
- 3 weitere Zimmer
- Balkon

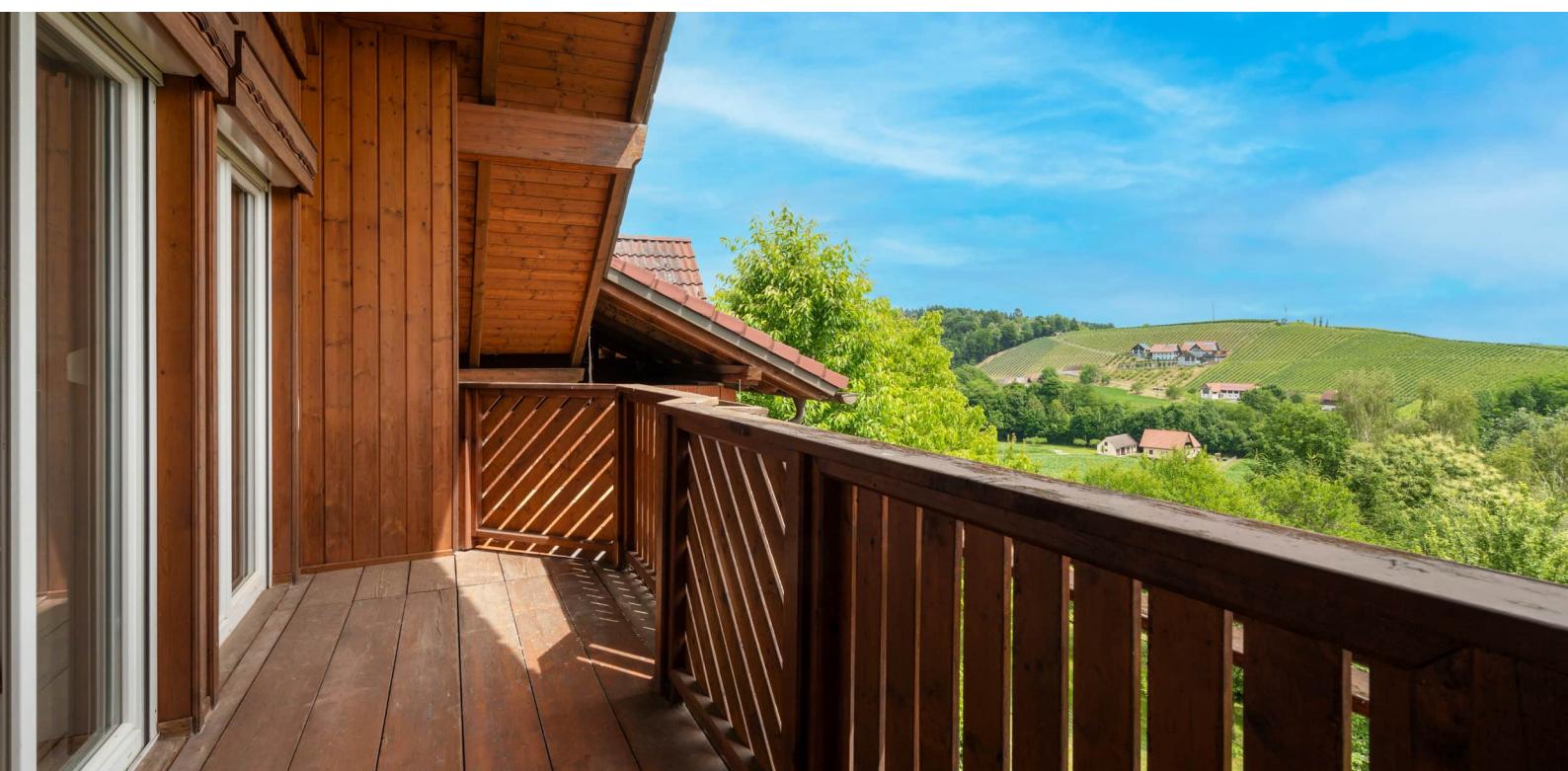
Links geht's ins Tageslichtbadezimmer, welches über eine moderate Dachschräge verfügt. Es ist jedoch gut geplant und mit einer ebenerdigen Duschkabine, einer Eckbadewanne mit Sitzmöglichkeit, einem Handtuchwärmer, einem Waschbecken, einem WC, einer Lüftung sowie mit einem Fenster ausgestattet.



### 3 weitere praktische Zimmer

Die drei angrenzenden Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Zwei davon (16,04 und 15,60 m<sup>2</sup>) haben Zugang zum überdachten Balkon, sind (wie sämtliche Fenster im Bestandshaus) mit Außenrollos ausgestattet und bieten trotz Dachschräge ein angenehmes Raumgefühl. Das dritte Zimmer mit 10,60 m<sup>2</sup> Fläche eignet sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Der Balkon ist etwas größer als der im Erdgeschoß, ebenso östlich ausgerichtet und überdacht und verfügt geschätzt über rund 6,5 m<sup>2</sup>.







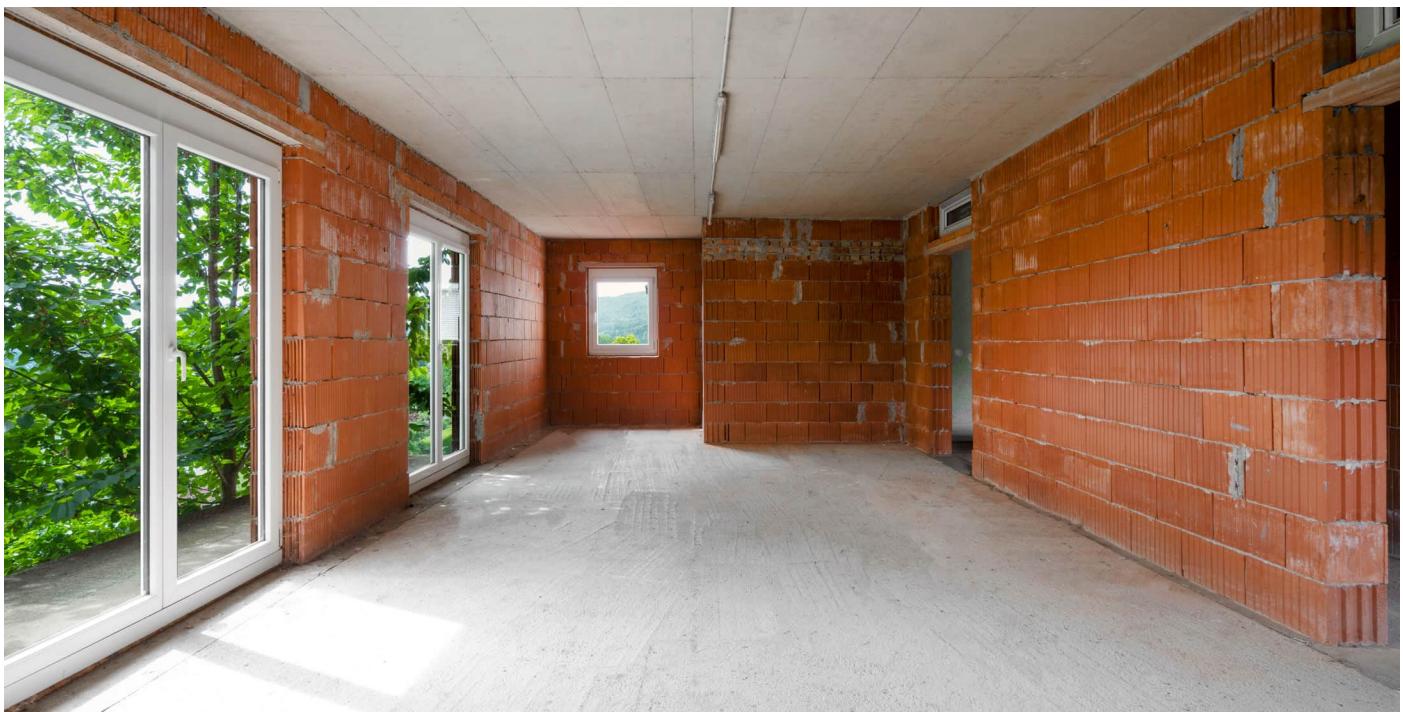
### Vielfältige Möglichkeiten: Der Zubau

Der Zubau befindet sich in einem fortgeschrittenen Rohbauzustand. Außenwände und Dach wurden bereits errichtet, im Erdgeschoß sind Türen und Fenster verbaut, im Dachgeschoß stehen diese noch aus. Die Konstruktion ist massiv (Ziegelbauweise) und bietet eine solide Grundlage für zukünftige Ausbauprojekte.

Die tragenden Innenwände sind bereits vorhanden (abweichend vom Einreichplan), ebenso wurden bereits zwei Vorsprünge betoniert (Balkon + extra Eingang nordseitig. Die Planung des Innenraums kann individuell erfolgen – die Grundstruktur erlaubt die Umsetzung

mehrerer Zimmer, darunter ein weiteres Badezimmer. Im Erdgeschoß befindet sich aktuell ein großzügiger Raum mit zwei Terrassentüren. Durch das Einziehen einer Trennwand könnte dieser Bereich separat nutzbar gemacht werden – etwa als eigenständiger Wohnbereich mit eigenem Zugang.

Aktuell verfügt der Rohbau über einen Gang, von dem eine massive Eingangstür in den nördlichen Außenbereich des Hauses führt, sowie über ein weiteres großes Zimmer, ebenso mit zwei Terrassentüren, die beide auf den östlich ausgerichteten Vorsprung führen, der bereits für einen Balkon vorbereitet wurde.





Der Dachboden des Zubaus ist noch nicht ausgebaut und aktuell nur über eine Leiter von außen erreichbar. Eine Erschließung über eine innenliegende Stiege ist ebenso denkbar wie eine Verbindung zum Dachgeschoß des Bestandsgebäudes. Alle weiteren Vorhaben bedürfen einer Abstimmung mit der Gemeinde.





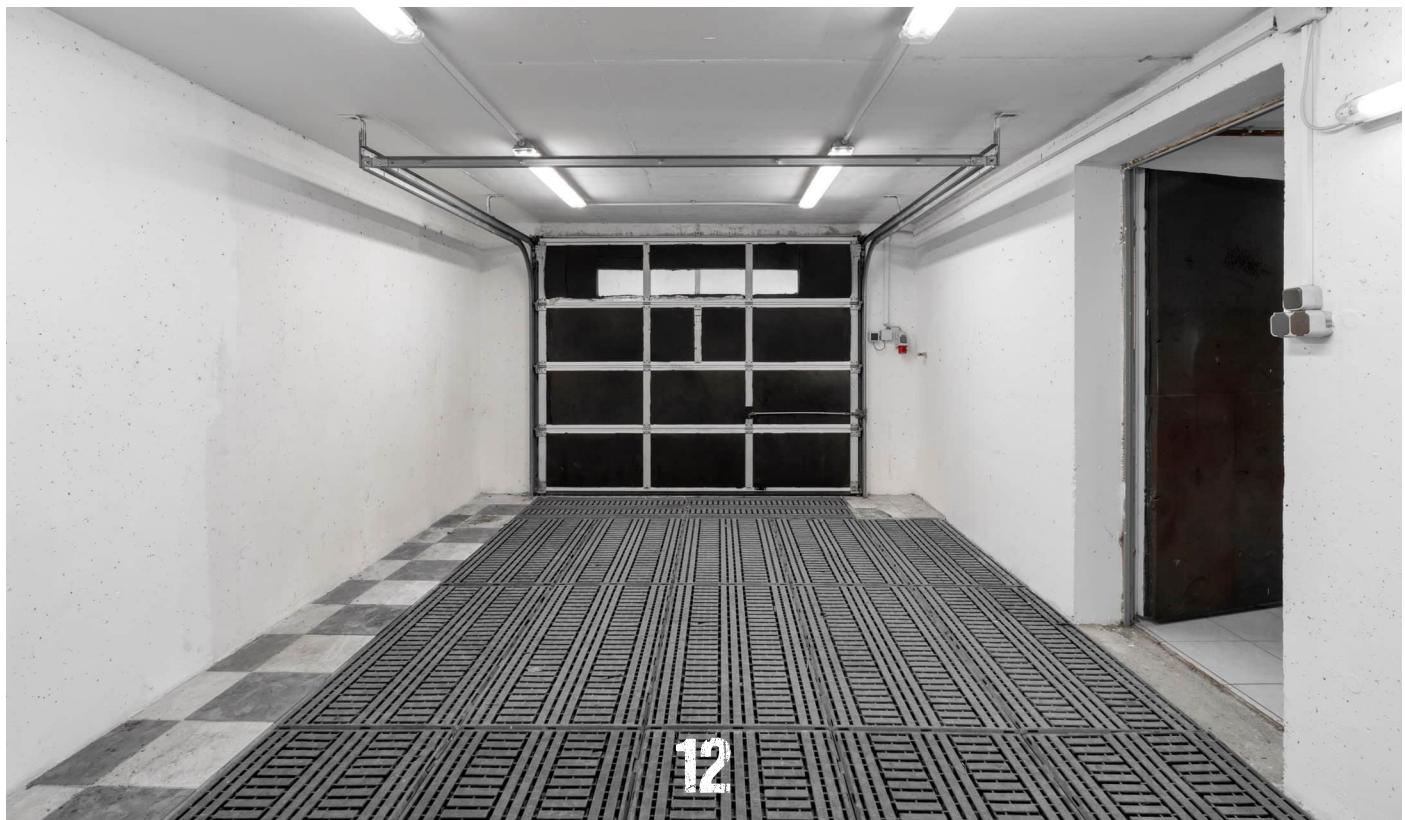
## Ebene 0: Kellergeschoß

Samt Zubau erstreckt sich die Fläche des Kellergeschoßes über rund 101,87 m<sup>2</sup> (ohne Tank- bzw. Heizraum, Carport und Terrasse im Außenbereich). Der Zugang erfolgt entweder über das Stiegenhaus im Bestand oder über zwei separate Türen von außen.

Im Heizraum befindet sich die Ölheizung (Brenner Baujahr 2001), welche regelmäßig gewartet wurde, zuletzt Ende 2024. Direkt daneben ist der Tankraum, in dem sich der Öltank befindet, der straßenseitig betankbar ist. Die Warmwasserbereitung erfolgt laut Energieausweis kombiniert mit der Raumheizung. Zwei Räume weiter findet sich der Ortswasseranschluss.

Unter dem Bestandsgebäude liegt ein großzügiger, eigens zugänglicher Kellerbereich mit rund 34,86 m<sup>2</sup>, der auch über ein Badezimmer und einen separaten Ausgang verfügt – ideal als Gästebereich oder Hobbyraum. Der Bereich lässt sich mit wenigen Handgriffen wieder in einen großen, offenen Raum umwandeln.

Unter dem Zubau befindet sich ein weiterer Kellerraum mit ca. 24 m<sup>2</sup>, ebenfalls mit eigenem Zugang. Er würde sich ideal als Lagerraum oder als Werkstatt eignen. Daneben ist die Garage mit 19,25 m<sup>2</sup> - in diese gelangt man entweder über eine Tür vom Keller oder über das Rolltor vom Carport aus. In der Garage gibt es auch einen Starkstromanschluss. Zusätzlich steht ein praktischer Lagerbereich mit absperrbarem Holzverbau zur Verfügung.







## Außenbereich & Garten

Das Grundstück umfasst ca. 1.102 m<sup>2</sup> und liegt in leichter Hanglage in Richtung Osten. Die Zufahrt führt um das Gebäude herum direkt zu Carport und Garage. Im Carport finden mindestens zwei Fahrzeuge Platz, in der Garage ein Auto. Ein Waschbecken mit Schlauchanschluss sowie Steckdosen erleichtern die Gartenpflege. Vom Grundstück selbst wie auch von den Balkonen hat man eine herausragende Sicht auf die schöne, grüne Umgebung. Von Weinbergen bis Felder findet man hier alles vor und kann den Ausblick genießen.

Der liebevoll gepflegte Garten ist reich bepflanzt und bietet eine große Vielfalt an Blumen, Sträuchern und Bäumen – darunter ein Walnussbaum und ein Kirschbaum. Von Farnen über Forsythien, Heckenkirschen, Gartenhortensien, Zypressen und Roseneibisch bis hin zu exotischeren Pflanzen wie Yucca oder Palmlilie ist hier alles dabei. Mehrere Gartenebenen bieten viel Raum zur Entfaltung, vom Gemüsegarten über Blumenbeete bis hin zum lauschigen Rückzugsort. Der Garten ist im Osten eingezäunt, seitlich sorgen dichte Hecken für natürliche Privatsphäre.

## Fazit: Vorbeischauen und sich selbst ein Bild machen

Mit einer Gesamtnutzfläche von über 456 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Vom großzügigen Familienwohnsitz über eine Mehrgenerationenlösung bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Der Rohbau eröffnet Raum für neue Ideen, während das Bestandsgebäude bezugsfertige Wohnqualität mit guten

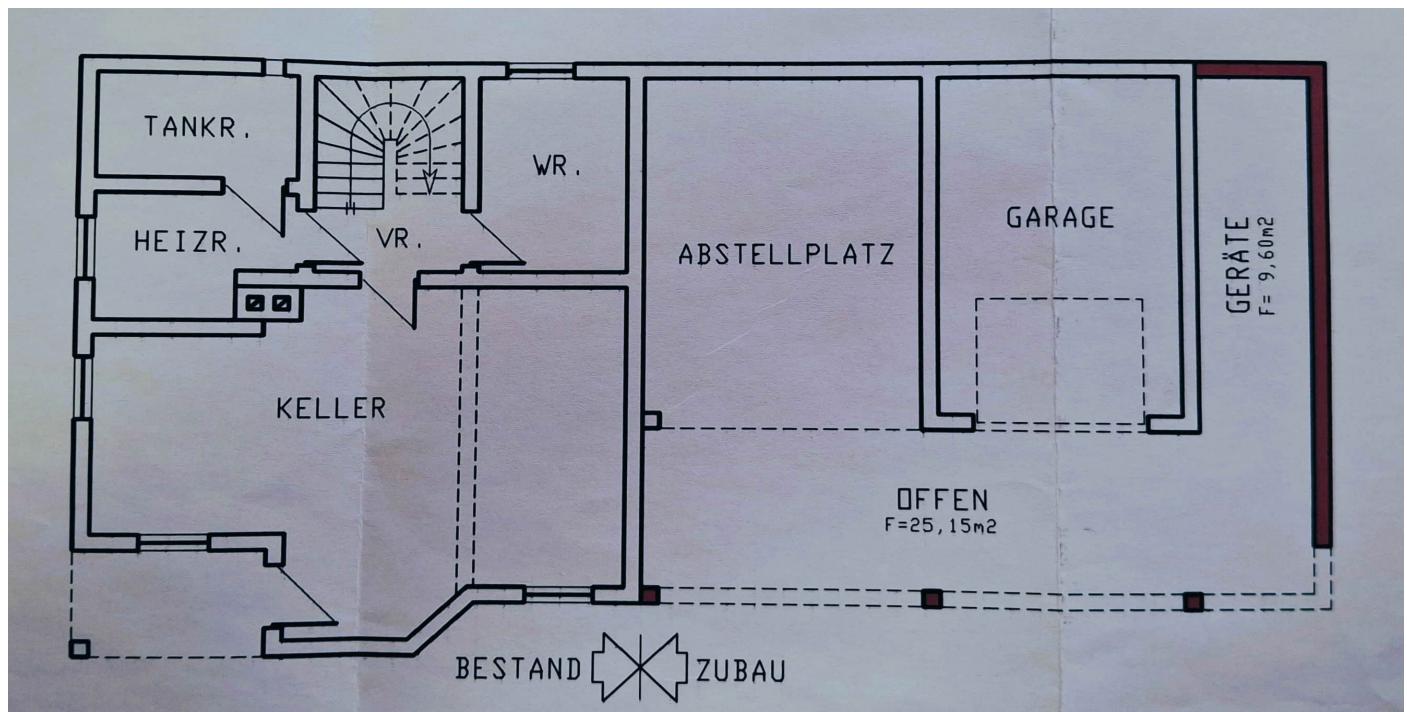
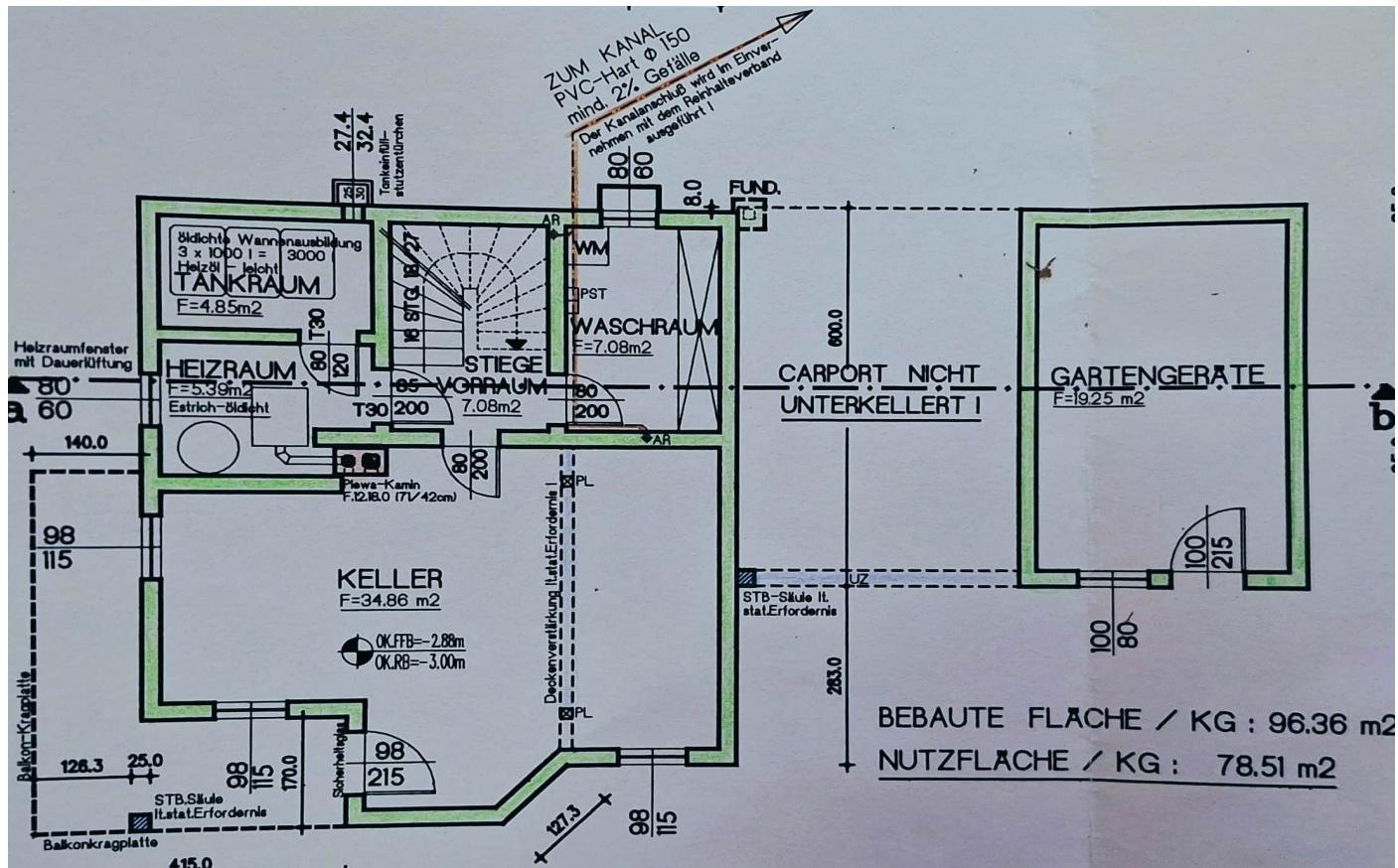
Energiewerten bietet. Zusammengefasst handelt es sich hier um eine Liegenschaft, die nicht nur viel Platz, sondern auch viel Potenzial bereithält.





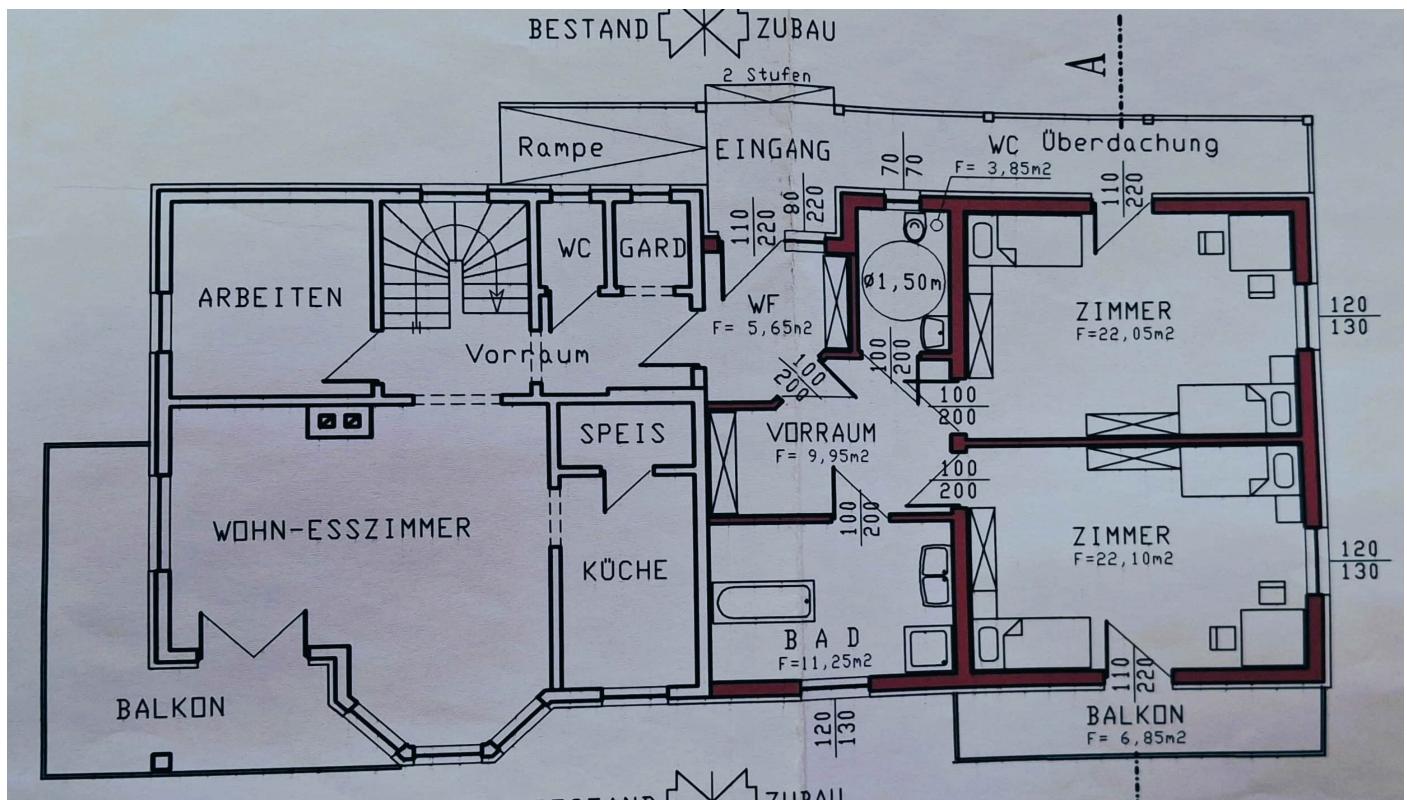
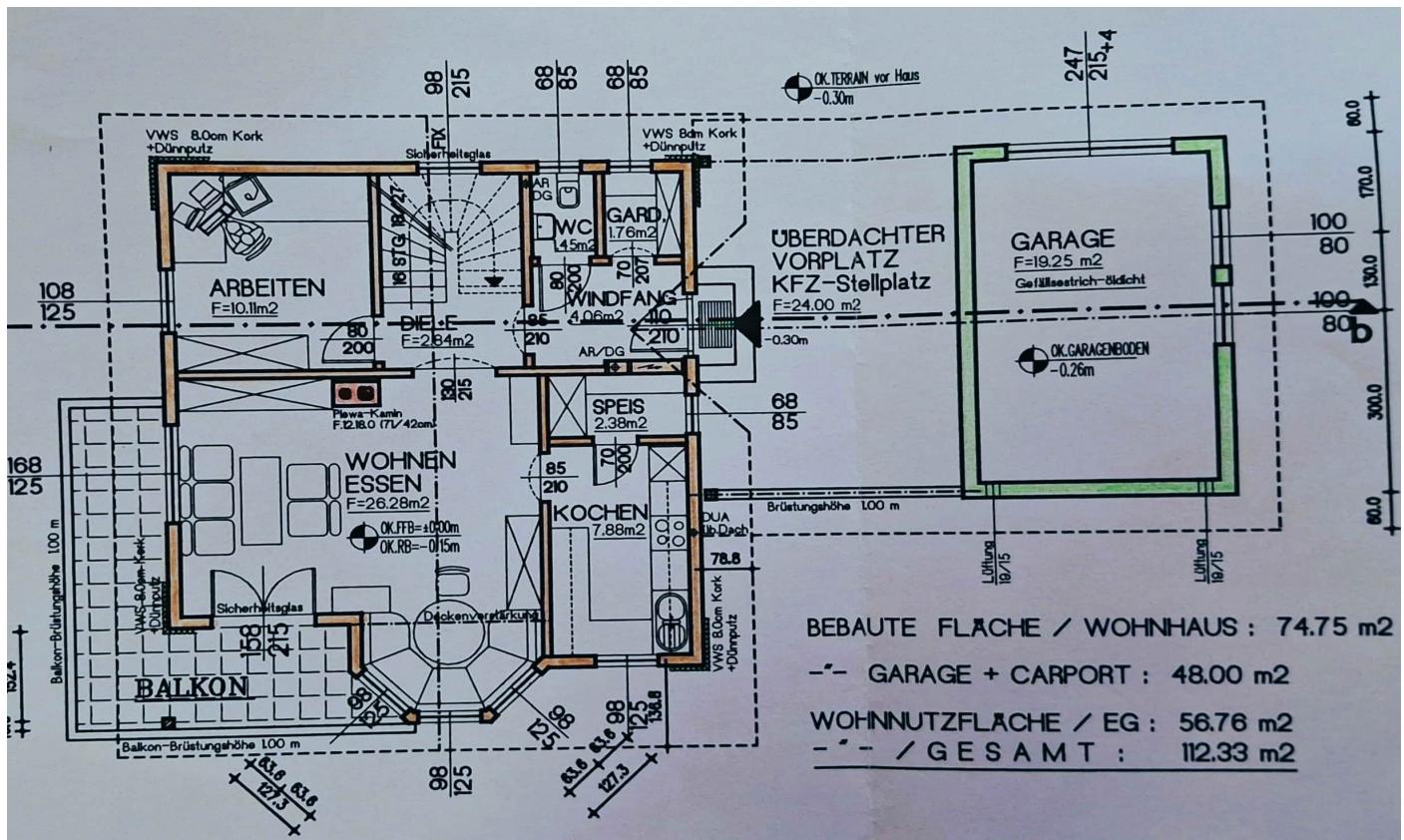
# GRUNDRISS

## Ebene 0: Kellergeschoß



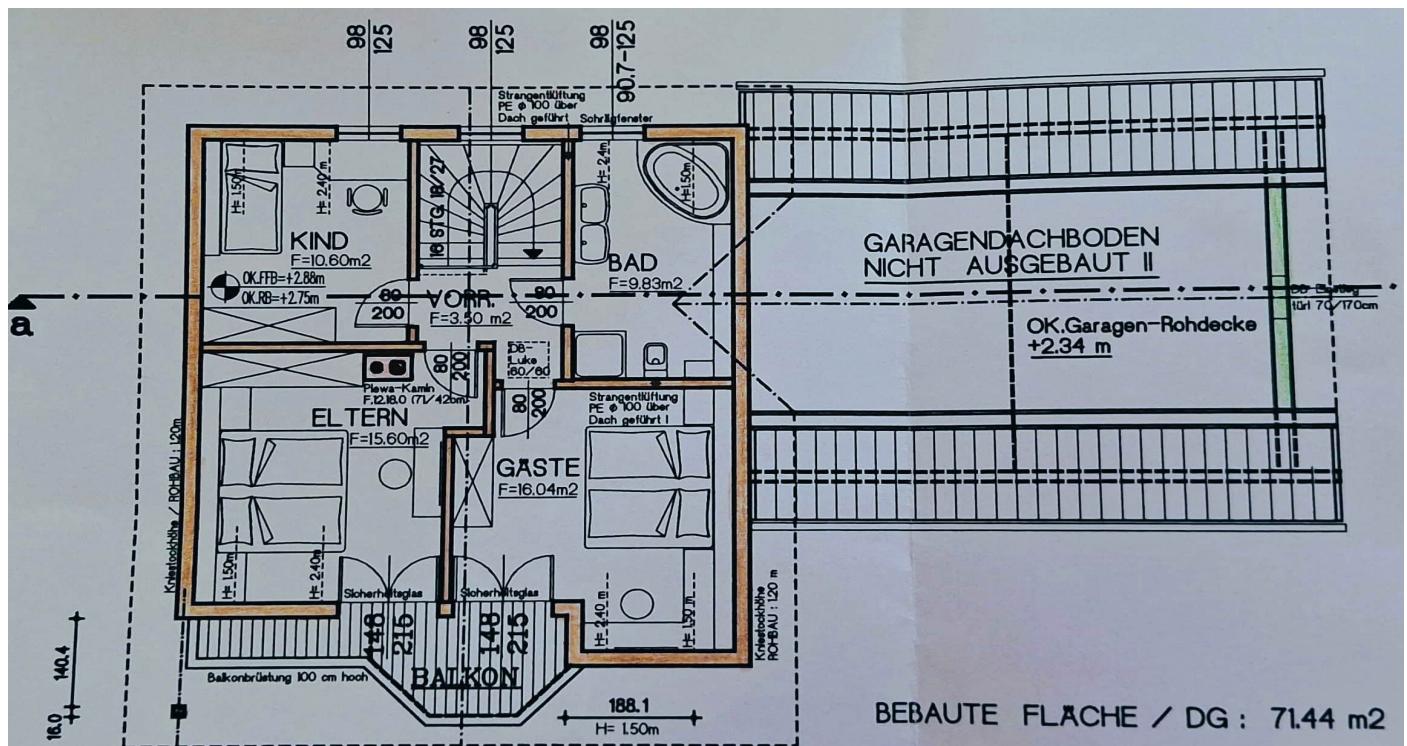
# GRUNDRISS

## Ebene 1: Erdgeschoß



# GRUNDRISS

## Ebene 2: Dachgeschoß



### Wichtiger Hinweis:

Hier werden die Einreichpläne dargestellt (KG und EG jeweils Bestand + Zubau; DG nur Bestand). Die Räume weichen in der Realität teilweise von den Plänen ab. So wurde der Innenausbau im Zubau noch nicht durchgeführt und im Dachgeschoß befindet sich auf der rechten Seite nicht mehr der Garagendachboden, sondern der Dachboden vom Zubau (nicht ausgebaut, zugänglich mittels Leiter).

# LAGE

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Mainsdorf, umgeben von viel Grün und Natur. Die erhöhte Lage ermöglicht einen herrlichen Blick über die umliegende Landschaft – ein Ort zum Durchatmen und Genießen. Das Zentrum von Bad Schwanberg ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

## POINTS OF INTEREST

Was?	F	R	A	Entfernung
Stadtzentrum	11'	2'	2'	800 m
Mittelschule Bad Schwanberg	11'	2'	2'	800 m
Arzt	12'	2'	2'	900 m
Öffi-Haltestelle	12'	2'	2'	900 m
Apotheke	14'	3'	3'	1,1 km
Fußballstadion	16'	3'	2'	1,2 km

F... zu Fuß  
R... mit dem Rad

Was?	F	R	A	Entfernung
Kindergarten	16'	4'	3'	1,2 km
Volksschule Bad Schwanberg	18'	4'	3'	1,3 km
Lebensmittelgeschäft	23'	6'	4'	1,8 km
Freibad Schwanberg	26'	6'	4'	2,1 km
LKH Südwest-Stmk.		28'	10'	7,8 km
Landesstraße B 76			3'	1,7 km

A... mit dem Auto

- Ins Zentrum von Bad Schwanberg spaziert man zu Fuß gemütlich in 15 Minuten, mit dem Rad ist man schon in 3 und mit dem Auto in 2 Minuten dort. Hier bietet sich eine angenehme Mischung aus Nahversorgung, Kulinarik und Alltagserledigungen: Eine abwechslungsreiche Auswahl an Restaurants, Cafés, eine Bäckerei, diverse Geschäfte und ein Supermarkt stehen zur Verfügung. Wer ein noch breiteres Shoppingangebot bevorzugt, gelangt mit dem Auto in nur 10 Minuten nach Deutschlandsberg – inklusive Einkaufszentrum und vielen weiteren Geschäften.
- Eine Apotheke liegt ebenso im Zentrum von Bad Schwanberg und ist in 14 Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Arzt befindet sich rund 12 Gehminuten entfernt, mit dem Auto nur 2 Minuten. Auch darüber hinaus sind im Zentrum mehrere Ärztinnen und Ärzte angesiedelt. Für eine umfassendere medizinische Versorgung erreicht man das Landeskrankenhaus Südweststeiermark in Deutschlandsberg mit dem PKW in nur 10 Minuten.
- Zu der Haltestelle „Bad Schwanberg Hauptschule“ geht man zu Fuß etwa 12 Minuten. Von dort führt der Regiobus 790 in nur 8 Minuten bis zum Bahnhof von Bad Schwanberg. Von hier aus besteht eine Verbindung mit der S61 nach Wies-Eibiswald bzw. in entgegengesetzter Richtung bis zum Grazer Hauptbahnhof. Alternativ gelangt man über die Haltestelle „Bad Schwanberg Freiwillige Feuerwehr“ mit dem Regiobus auch unkompliziert nach Deutschlandsberg.
- In der Region finden sich zudem zahlreiche Ausflugsziele für alle, die ihre Freizeit gerne aktiv gestalten. Das Fußballstadion Hollenegg ist in nur 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Das Freibad samt Spielplatz liegt lediglich 4 Autominuten entfernt, zu einem Kneipp Gesundheitspark braucht man mit dem PKW nur 2 Minuten. Wer gerne kulturell unterwegs ist, besucht das Schloss Hollenegg – mit dem Auto ebenfalls nur 7 Minuten entfernt. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch viele Spazier- und Wanderwege, die sich in der Umgebung anbieten.
- Die Anbindung an die B76 (Radpass Straße) ist ebenfalls hervorragend: In nur 3 Minuten ist man mit dem Auto dort. Damit ist sowohl die Fahrt Richtung Norden – über Deutschlandsberg, Stainz und weiter nach Graz-Umgebung – als auch Richtung Süden bis nach Eibiswald und zum Radpass an der Grenze zu Slowenien bequem möglich.

# Noch Fragen? Ich bin für dich erreichbar!



**Diana Gößler, BA BA MA**  
Geschäftsführerin & staatlich geprüfte  
Immobilientreuhänderin

📞 +43 670 35 67 373

✉️ [diana@immonizer.at](mailto:diana@immonizer.at)

---

[WWW.IMMONIZER.AT](http://WWW.IMMONIZER.AT)

---

