



Abbildung evtl. verzerrt



Wunderschönes Einfamilienhaus mit herrlicher Aussicht in

IHRE ANSPRECHPERSON:

Ines Reicht

office@wertraum.at

Tel: +43 664 42 899 24

wertraum
Immobilientrehand

ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 88905421
Objektart: Einfamilienhaus
Ort: 8334 Lödersdorf

Größe

Grundfläche: 987,00 m²
Wohnfläche: 140,81 m²
Zimmer: 4
Keller: nicht vorhanden
Terrassenfläche: 45,00 m²
Balkon: nicht vorhanden

Ausstattung

Heizung: Luftwärmepump
Badezimmer: 2
Möbiliar: n.a.
Lift: nicht vorhanden
Zustand: Erstbezug

Infrastruktur

Stockwerk: n.a.
Lage: sonnig, ruhig,
Aussichtslage

Energieausweis: HWB B
47,30kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: auf Anfrage

Provision: 3% + 20% USt.
Vertragserricht.: Honorar lt. Notar
Grundbucheint.: 1,1%
Grunderw.st.: 3,5%

Grundriss

https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905421_7FC9.JPG

https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905421_491A.JPG

Was es über die Immobilie zu sagen gibt...

Dieses **traumhafte Neubau- Einfamilienhaus** wird in einer **sonnigen, leicht erhöhten Lage** in Lödersdorf in **Ziegelmassivbauweise** (50er Ziegel) errichtet.

Aufgrund der zentralen Lage sind die pulsierende Stadt Feldbach sowie die Genussregion Riegersburg mit zahlreichen Ausflugszielen, berühmten Betrieben (Zotter Schokoladen, Essig- und Schnapsmanufaktur Gölles, Vulcano Schinken, etc.) und Wanderwegen in nur wenigen Autominuten erreichbar.

Beim Bau des Hauses wird sehr auf **praktisch eingeteilte** und **helle Räumlichkeiten** geachtet, die sich über eine Wohnfläche von ca. **140,81 m²** auf 2 Geschosse verteilen und bietet folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Küche mit Essbereich
- Sonniger Wohnbereich mit Zugang zur ca. 45 m² großen Terrasse
- Wirtschaftsraum
- Technikraum

Obergeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette
- 3 Schlafzimmer

Die Beheizung aller Wohnräume, welche mit wunderschönen Landhausdielen in Eiche versehen werden, erfolgt über eine **Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)**, wo die zukünftigen Eigentümer im Rahmen der Elektroinstallation **Raumthermostate** zur individuellen Steuerung erhalten.

Auch eine **Doppelgarage** mit Garagentor ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Auf Wunsch können Sie von der vielfältigen Standardausstattung abweichen und Ihre Wünsche in die Planung und Umsetzung miteinfließen lassen, um so Ihren individuellen **Wohn(t)raum** zu verwirklichen.

Ein weiteres **Highlight** ist die **traumhafte Aussicht** über die umliegenden Hügel und Wälder.

Kontakt:

Wertraum Immobilien GmbH & Co KG
Torplatz 4, A-8330 Feldbach
Ampfererweg 17, 8041 Graz
Tel. u. Fax. +43 (0) 3152/40194
office@wertraum.at, www.wertraum.at

Träume sind Räume.

