



Abbildung evtl. verzerrt



## Traumhafter Vierkanthof in sonniger Lage Nähe Fürstenfeld ...!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Ines Reicht**

office@wertraum.at

Tel: +43 664 42 899 24

**wertraum**  
Immobilientreuhand

### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 88904398  
Objektart: Mehrfamilienhau  
Ort: 8362 Übersbach

#### Größe

Grundfläche: 3794,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 187,01 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7  
Keller: 1  
Terrassenfläche: vorhanden  
Balkon: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Heizung: ZH, Pellets  
Badezimmer: 2  
Möbiliar: Küche möbliert  
Lift: nicht vorhanden  
Zustand: sehr gut

#### Infrastruktur

Stockwerk: n.a.  
Lage: Stadtnah, sonnig

**Energieausweis:** HWB C  
90,70kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 620.000,00**

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

## Was es über die Immobilie zu sagen gibt...

Diese **stadtnahe Immobilie** in **wunderbarer Sonnenlage** ist der Inbegriff von **Lebensqualität**.

Neben einer **erstklassigen Infrastruktur** und zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten** in nächster Nähe bietet Fürstenfeld auch Schulen, Kindergärten, Restaurants und vieles mehr.

Auch die **Thermen Loipersdorf, Bad Waltersdorf, Stegersbach, Bad Blumau** und die **Therme H2O** sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Das Objekt befindet sich auf einem großen **Grundstück**, welches **reichlich Platz** zum **Entfalten** und **Genießen** bietet.

Auf dem **herrlichen Grundstück**, welches über eine **eigene Zufahrt** verfügt, befinden sich auch ein **Nebengebäude** mit genügend **Stauraum** sowie **zwei Garagen**, wo ebenfalls ein **Abstellraum** vorhanden ist.

Der **harmonische Vierkanthof** wurde im Jahr **2000 renoviert**, wird mittels **Pellets** (Zentralheizung) beheizt und verfügt über eine **Solaranlage**.

Auf **187 m<sup>2</sup> großzügigem Wohnraum**, auf **zwei Geschoße** verteilt, können Sie Ihre **Wohnträume verwirklichen** und **gemütliche Stunden** genießen.

Hier sind im Erdgeschoß und auch im Obergeschoß je eine **eigene Wohneinheit** vorhanden.

Der **wohlig wärmende, große Kachelofen** im Erdgeschoß sorgt für eine **angenehme** und **gemütliche Atmosphäre**.

Hier sind auch eine **Küche** mit **Essbereich**, zwei **Schlafzimmer**, ein **Badezimmer** mit **Dusche**, eine **separate Toilette** sowie ein **Abstellraum** vorhanden.

Im **lichtdurchfluteten Obergeschoß** stehen dem zukünftigen Eigentümer ebenfalls eine **großzügige Küche** mit **Wohn- und Essbereich**, ein **Badezimmer**, ein **WC** sowie insgesamt **zwei Schlafzimmer** zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten wurden teilweise mit wunderschönen **Holzdielen** versehen.

Der attraktive **Gartenbereich**, welcher mit dem eigenen **Brunnen** bewässert werden kann, bietet **unzählige Sonnenstunden** und gewährt **viel Platz** um lange **Sommerabende** zu genießen.

Weiters ist auch ein **Grundzukauf von ca. 3.300 m<sup>2</sup>** möglich.

Das Anwesen mit seinem **romantischen Ambiente** ist ein **Paradies** der **Ruhe** und **Erholung** ...!

### 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.**

