



Abbildung evtl. verzerrt

## Neubau! Modernes Einfamilienhaus in Mühldorf bei Feldbach ...!

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Jeannine Glieder**

immobilien@wertraum.at

Tel: +43 664 920 98 26

**WM** wertraum  
Immobilientreuhand

### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 88905223  
Objektart: Einfamilienhaus  
Ort: 8330 Feldbach

#### Größe

Grundfläche: 1020,00 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 140,12 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5  
Keller: nicht vorhanden  
Terrassenfläche: 35,40 m<sup>2</sup>  
Balkon: nicht vorhanden

#### Ausstattung

Heizung: Ferngas  
Badezimmer: 1  
Möbiliar: n.a.  
Lift: nicht vorhanden  
Zustand: Erstbezug

#### Infrastruktur

Stockwerk: n.a.  
Lage: n.a.

**Energieausweis:** HWB B  
47,30kWh/m<sup>2</sup>a

### 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/DB88905223\\_0F7B.JPG](https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905223_0F7B.JPG)

[https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905223\\_4249.JPG](https://eos.top-real.at/iol/bilder/DB88905223_4249.JPG)

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

Dieses **traumhafte Einfamilienhaus** wird auf einem ca. **1.020 m<sup>2</sup>** großen Grundstück in **Mühldorf bei Feldbach**, nur wenige Minuten vom **Zentrum** entfernt, in **Ziegelmassivbauweise** errichtet.

Durch die **leicht erhöhte Sonnenlage** können Sie einen **herrlichen Ausblick** genießen.

Neben einer **guten Verkehrsanbindung**, einer **erstklassigen Infrastruktur** und **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** in nächster Nähe, bietet die Bezirkshauptstadt Feldbach **auch Schulen, Kindergärten, verschiedene Freizeitaktivitäten** und vieles mehr.

Eine gesamte Wohnfläche von ca. **140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt über **2 Geschosse**, lässt seinen zukünftigen Eigentümern **keine Wünsche mehr offen**.

Die außerordentlich **hellen und sehr gut eingeteilten Räumlichkeiten** bieten folgende Aufteilung:

### Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wirtschaftsraum
- Technikraum
- Büro/Gästezimmer
- WC
- Wohn- und Esszimmer mit Küche
- ca. 35,40 m<sup>2</sup> große Terrasse

### Obergeschoss:

- Galerie
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne
- separates WC
- 3 Schlafzimmer (davon 1 Schlafzimmer mit Schrankraum)

Im Kaufpreis ist ein **Doppelcarport** mit einem **Kellerersatzraum** inkludiert.  
Beheizt wird das Objekt mittels **Ferngas** (Fußbodenheizung).

Die Böden im **Wohnbereich, Schlafzimmer** sowie **Küche** werden mit einem **hochwertigen Parkett** (Eiche) versehen.  
Im **Badezimmer, Toiletten** sowie im **Vorraum** werden **keramische Bodenbeläge** (Feinsteinzeug) verlegt.

## 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.**

