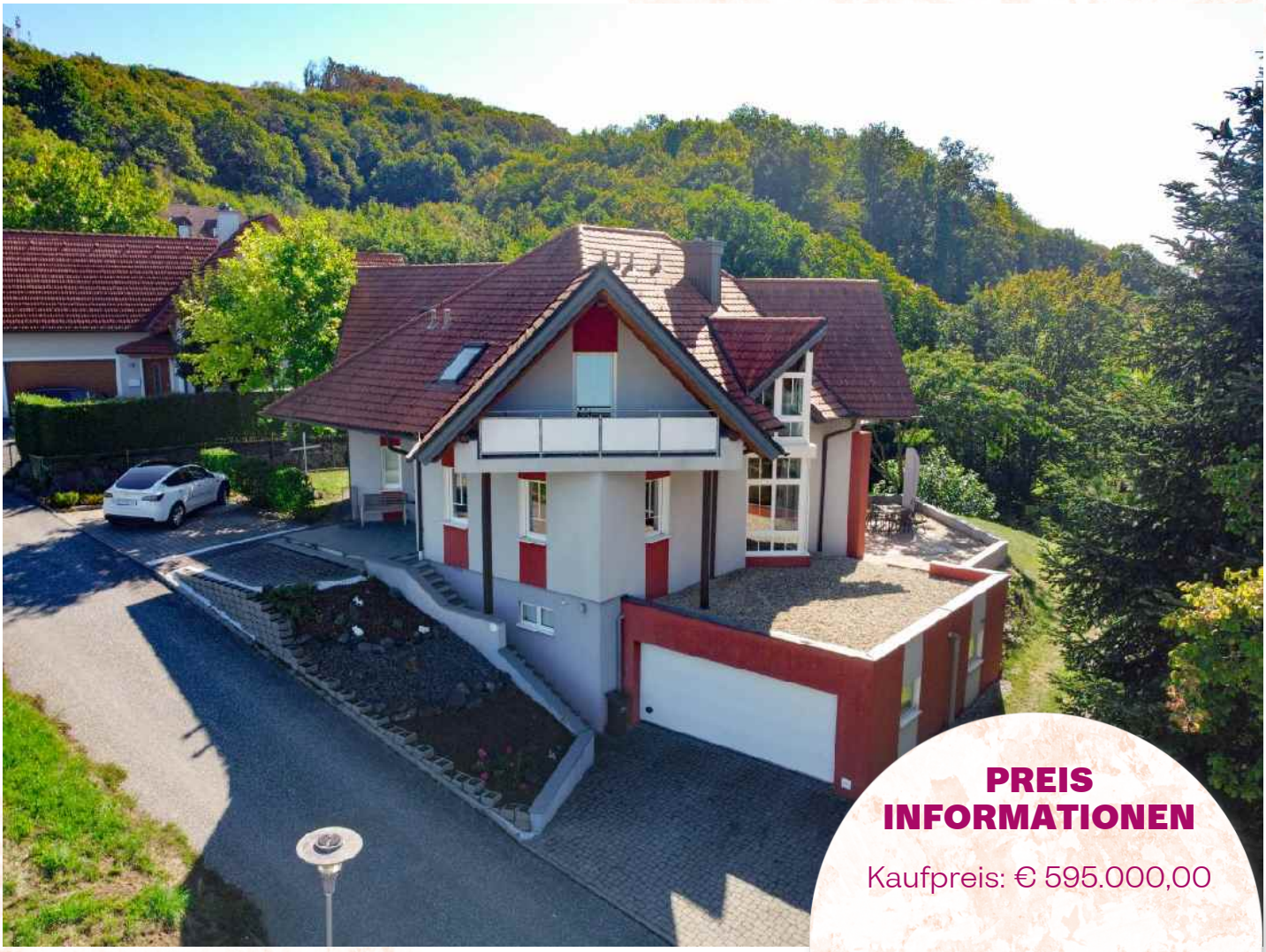


IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand



PREIS INFORMATIONEN

Kaufpreis: € 595.000,00

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

Eigentum

TRAUMHAFTES WOHNHAUS

mit herrlicher Lage in Stadtnähe ...!



IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

ECKDATEN DER IMMOBILIE

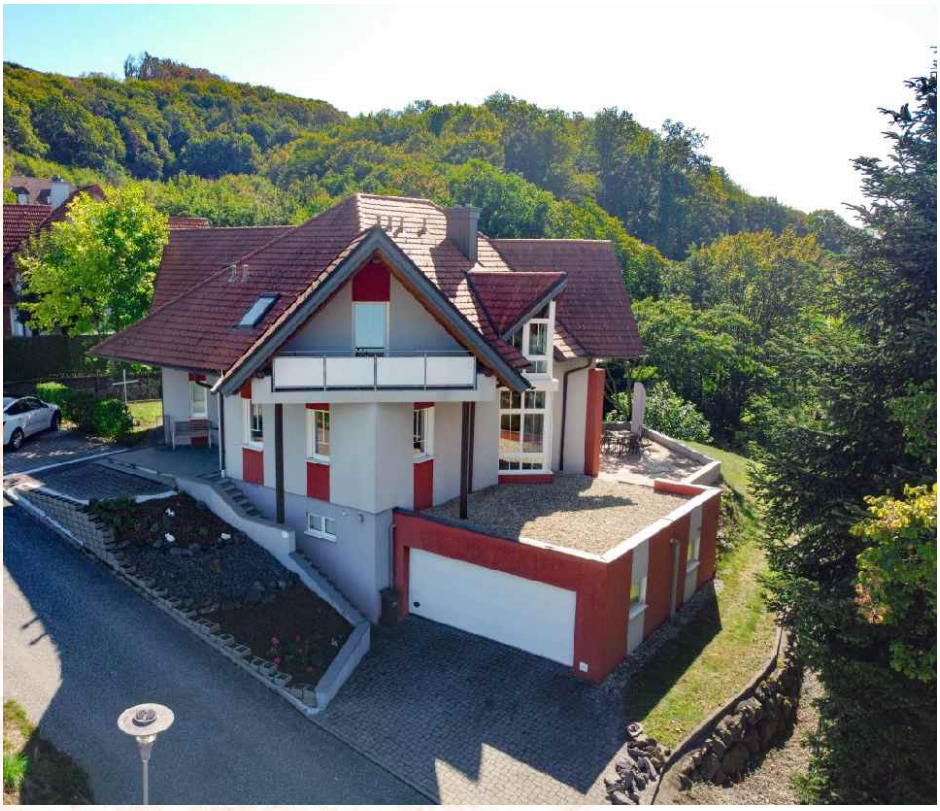
Objektnummer: 88907178
Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: , 8330 Mühldorf bei Feldbach

Größe:
Grundfläche: 995,00 m²
Wohnfläche: 239,00 m²
Zimmer: 6
Keller: 1
Terrasse: 1
Balkon: 3

Ausstattung:
Heizung: ZH, Öl
Badezimmer: 1
Mobiliar: nach Vereinbarung
Zustand: neuwertig

Infrastruktur:
Lage: Sonnige Lage, Stadtrand/Ortsrand, Aussichtslage, Nähe öffentliche Verkehrsmittel

Energieausweis:
HWB C 90,50kWh/m²a
Energieklasse fGEE: D









IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand













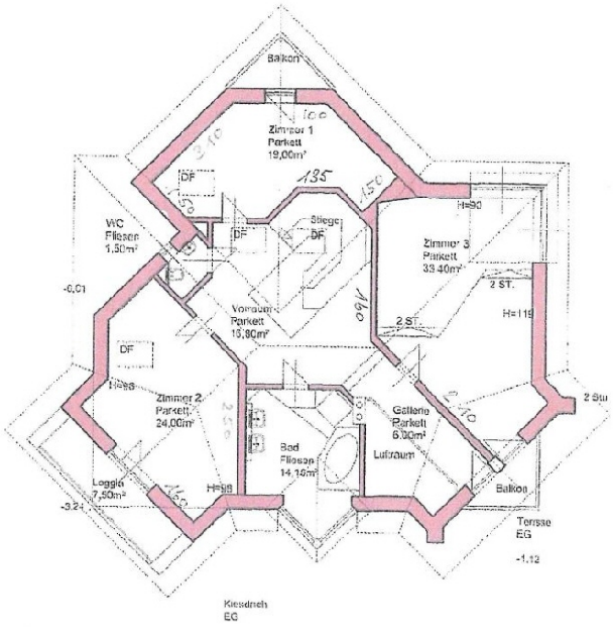


IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

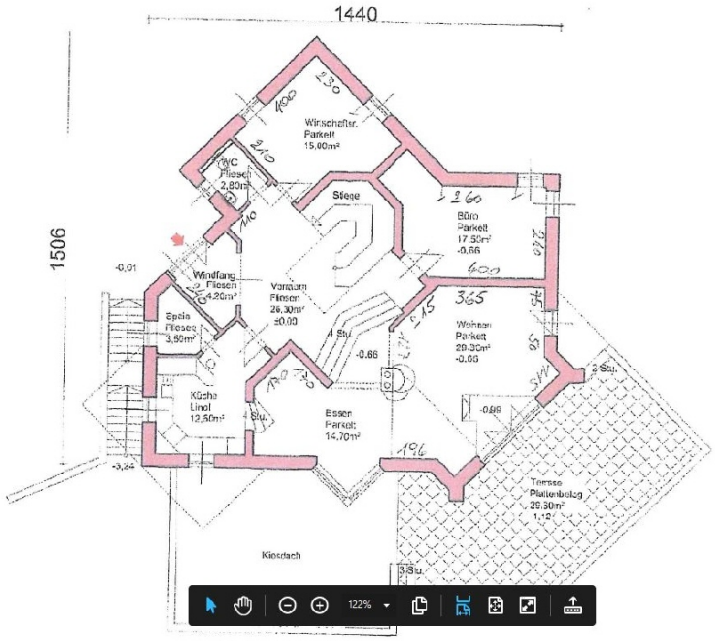
WERTRAUM
Immobilientreuhand

GRUNDRISS

Dachgeschoss



Erdgeschoss





IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Dieses **architektonisch einzigartige Einfamilienhaus** wurde ca. im **Jahr 1996** errichtet und befindet sich am Stadtrand, in **unmittelbarer Nähe** zur **Vulkanlandstadt Feldbach.**

Die Lage des Hauses ist **ideal für naturliebende Menschen** sowie für Aktivitäten im Freien. Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zum **Kurort**- und **Golfplatz** Bad Gleichenberg sowie der historischen **Riegersburg**. Auch **Wanderwege** und eine **herrliche Weingegend** laden zu **Entdeckungstouren** ein. Für Entspannung sorgen unter vielen anderen Ausflugszielen, die **Thermen**, das **Golfresort** in Bad Loipersdorf sowie die **Vielfalt an Buschenschänken** in der Region.

Im **Erdgeschoss** erwartet Sie ein heller **Windfang**, ein großzügig- und sehr offen gestalteter **Vorraum**, eine hochwertige **Einbauküche** mit angrenzender **Speis** und ein offener **Wohn- Essbereich,** der mit einem **großen Heizkamin** ausgestattet ist. Hier können Sie gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen. Ein **Büro,** ein **Gäste- WC** sowie ein **weiteres Zimmer,** welches auch über alle Anschlüsse eines Badezimmers verfügt, rundet das **Raumangebot** im **Erdgeschoß** ab. Von der **süd-westlich** ausgerichteten **Terrasse**, haben Sie einen **herrlichen Blick** in den Garten und können die **Ganztagssonne** in vollen Zügen **genießen**.

Über den **großzügigen Stiegenaufgang** im Vorraum, gelangt man in das gut isolierte **Obergeschoß**. Dieses verfügt über ein **WC**, eine **Galerie**, **ein Badezimmer**, ausgestattet mit einer **Dusche** sowie einer **Badewanne**, **3 helle Schlafzimmer**, diese bieten ausreichend Platz für Ihre **persönlichen Bedürfnisse**. Eines von **vielen Highlights** sind die **3 Balkone**, die von den einzelnen Schlafzimmern aus begehbar sind.

Das **fast zur Gänze unterkellerte Traumhaus** verfügt über einen **großen offenen Raum,** wo derzeit auch eine **Werkstatt** integriert ist, einen **Heiz- und Tankraum** sowie einen Zugang zur **großzügigen Doppelgarage**. Es befinden sich für Ihre **Gäste vier weitere KFZ Abstellplätze** am Grundstück.

Das **Designerhaus** besticht durch seine **außergewöhnliche Architektur** und **hochwertige Ausstattung**. Es bietet auf insgesamt drei Etagen **genügend Platz** für eine **Familie** oder auch für **Paare**, die gerne **großzügig** wohnen möchten. Die **Holztramdecke** im **Wohn- Essbereich**, die Holzdachschrägen im Obergeschoß, die **antiken Möbelstücke** und die **hohen hellen Räume** verleihen dem Haus ein besonderes **einzigartiges Flair**.

Die **Beheizung** dieser wunderschönen Immobilie erfolgt mittels **Öl-Zentralheizung** (Fußbodenheizung & Radiatoren). **Zusätzlich** sorgt der **Holzofen** für **wohlige Wärme** an kalten Tagen.
Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Solaranlage**.



IHRE ANSPRECHPERSON
EVA-MARIA HUTTER
T: +43 664 10 51 440
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at

WERTRAUM
Immobilientreuhand

WAS ES ÜBER DIE IMMOBILIE ZU SAGEN GIBT

Verfügbar ist diese **wundervolle Immobilie** nach Absprache.

Apotheke|< 2 km
Arzt|< 3 km
Kinderarzt|< 5 km
Zahnarzt|< 3 km
Kinderbetreuung|< 2 km
Kindergarten|< 2 km
Volksschule|< 3 km
Mittelschule|< 5 km
Gymnasium|< 5 km
Universität|< 7 km
Bank|< 3 km
Bus/Straßenbahn|< 5 km
Polizei|< 5 km
Postamt|< 2 km
Tankstelle|< 900 m
Zug|< 3 km
Vulkanlandstadt Feldbach 3km
Kurort und Golfplatz Bad Gleichenberg 10km
Historische Burg Riegersburg 12km
Weingegend und Wanderwege St. Anna / Aigen 20km
Thermen und Golfresort Bad Loipersdorf 25km
Fahrrad und Thermenstadt Bad Radkersburg 34km
Südsteirische Weingegend (Steirische Toskana) 50km
Landeshauptstadt Graz 50km
Autobahnanschluss 25km
Adriatisches Meer 300km