



IHRE ANSPRECHPERSON

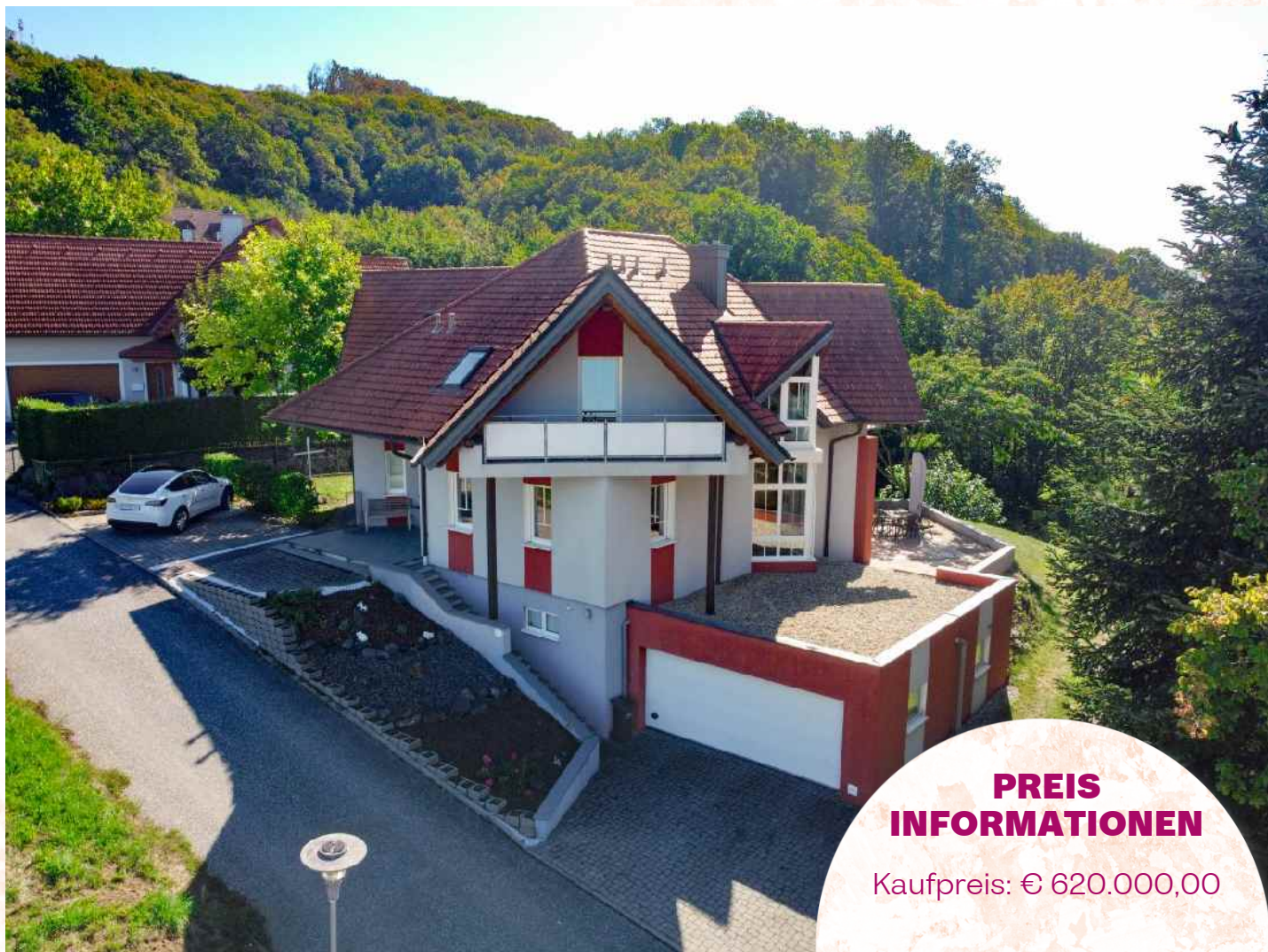
EVA-MARIA HUTTER

T: +43 664 10 51 440

hutter@mehrwert-
liegenschaftsverwaltung.at



WERTRAUM
Immobilientreuhand



**PREIS
INFORMATIONEN**

Kaufpreis: € 620.000,00

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

Eigentum

TRAUMHAFTES WOHNHAUS

mit herrlicher Lage in Stadtnähe ...!

Wertraum Immobilienreuhand GmbH & CoKG • Torplatz 4 • 8330 Feldbach • www.wertraum.at

 [wertraum_immobilien](https://www.instagram.com/wertraum_immobilien) •  [wertraum](https://www.facebook.com/wertraum)



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

Möbiliar: nach Vereinbarung

Zustand: neuwertig

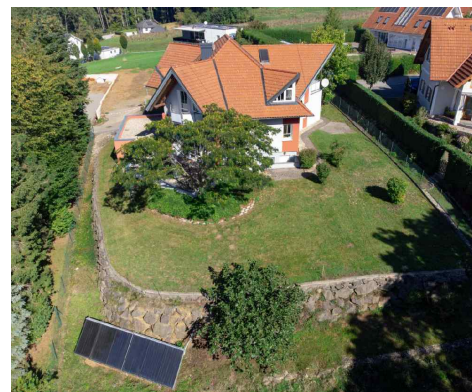
Infrastruktur:

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

Energieausweis:

HWB C 90,50kWh/m²a

Energieklasse fGEE: D





IHRE ANSPRECHPERSON

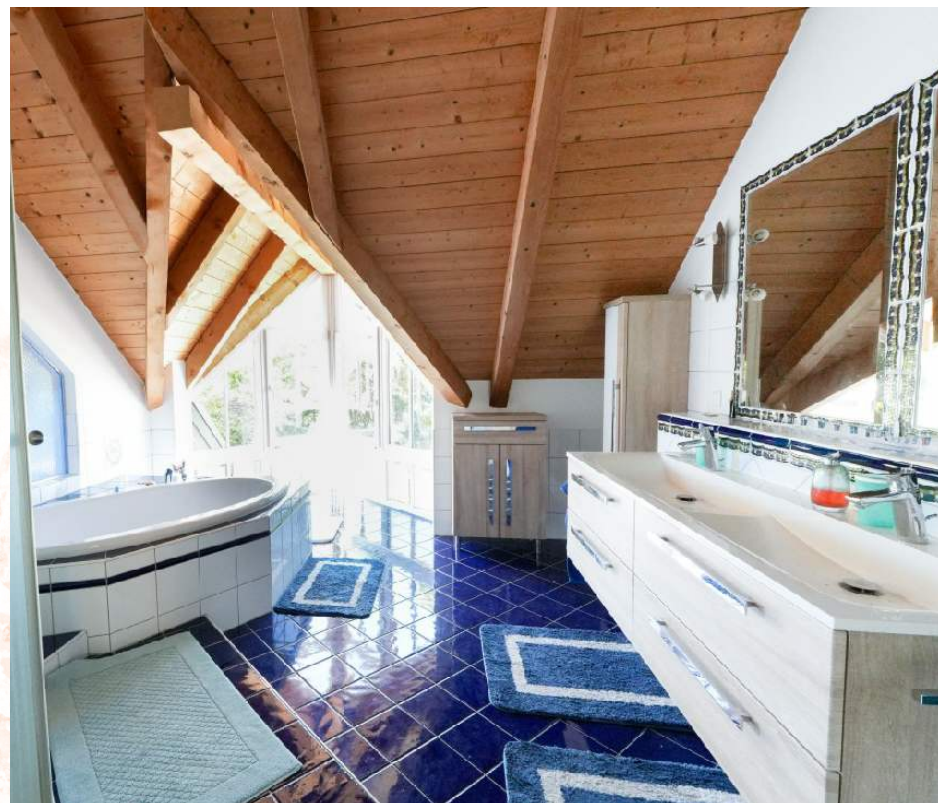
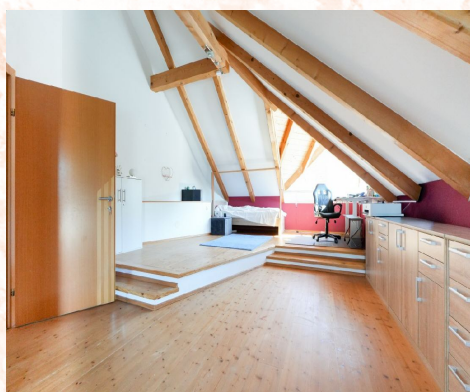
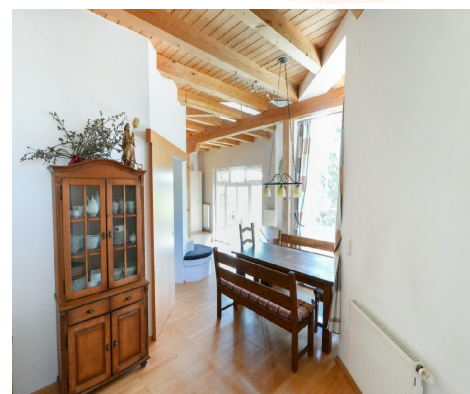
EVA-MARIA HUTTER

T: +43 664 10 51 440

hutter@mehrwert-
liegenschaftsverwaltung.at



WERTRAUM
Immobilientreuhand





IHRE ANSPRECHPERSON

EVA-MARIA HUTTER

T: +43 664 10 51 440

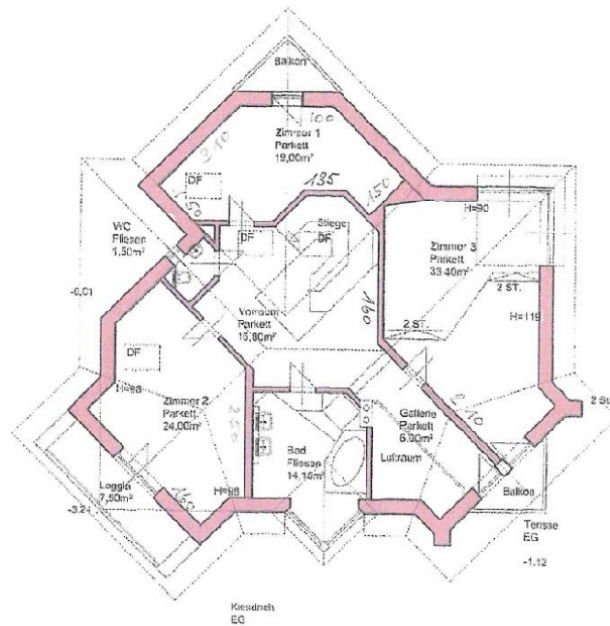
hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.at



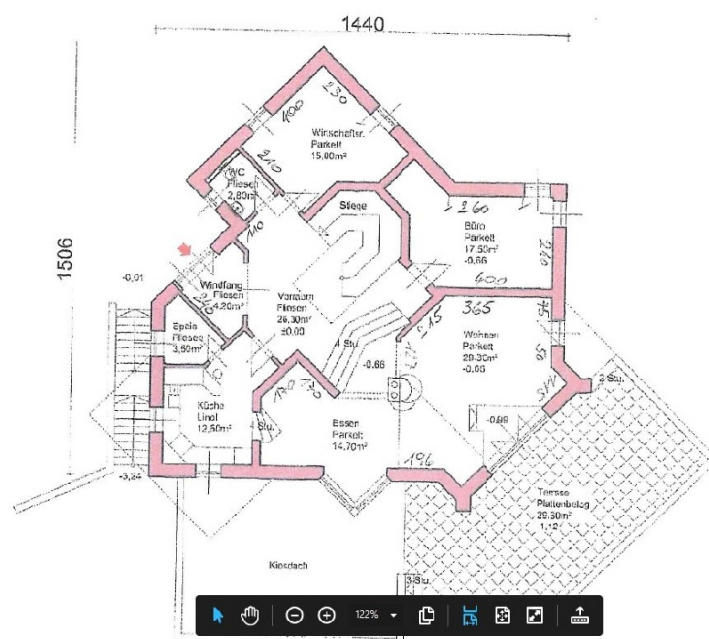
WERTRAUM
Immobilientreuhand

GRUNDRISS

Dachgeschoss



Erdgeschoss



**IHRE ANSPRECHPERSON**

EVA-MARIA HUTTER

T: +43 664 10 51 440hutter@mehrwert-liegenschaftsverwaltung.atWERTRAUM
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