

Gartenparadies am ruhigen Stadtrand - Tolles Haus - Zusätzliche Mietwohnung im OG 8280 Fürstenfeld

€ 443.000,00

6 Zimmer

ca. 150,00 m²



OBJEKTBSCHREIBUNG

Dieses sehr gut kernsanierte Haus, mit Bautagebuch, gebaut mit 30cm Ziegel, Ceresit Vollwärmeschutz und aufgedoppeltes Kaltdach, Velux duotherm Fenster, bietet hohen Komfort. Zwei helle, sonnige Wohnungen, große Terrasse mit Garten und einem Balkon in der zweiten Wohnung im Obergeschoss.

Das Haus hat eine Alarmanlage und ist mit Überwachungssystem und Kameras ausgestattet. Modernste unsichtbare Verkabelungen, auch für Audio, quer durch die Zimmer unter dem Boden. Moderne exklusive Gira System 55 Anthrazit Steckdosen im gesamten Erdgeschoss. Wäschedurchwurf vom Bad direkt neben die Waschmaschine in angenehmer Arbeitshöhe, in den hellen Keller.

Es hat eine moderne Pellets Heizung mit einer automatischen Wetterfroschfunktion, drei Tage im Voraus, zur Steuerung der Solaranlage oder Heizung (Solarfocus). Solaranlage auf dem Dach. BWT Entkalkungsanlage. Elektrisch steuerbare Rollos. Die Solaranlage speist auch das warme Wasser. Sehr geringe Heizkosten für das ganze Haus!

Alle Wohnräume sind klimatisiert. Die Klimaanlage kann sowohl kühlen als auch heizen. Im Erdgeschoss haben alle Räume W-LAN und SAT-TV. Im Obergeschoss haben zwei Wohnräume

SAT-TV.

Im einheitlich, wohnlich gefliesten Erdgeschoss sind vier Zimmer und eine Wohnküche. In der modern ausgestatteten Küche, sind zusätzlich ein Dampfgarer und ein auf angenehmer Arbeitshöhe erhöhter Geschirrspüler, ein schöner Vollholztisch.

Badezimmer mit Badewanne (Whirlpool mit Rückenmassagedüsen) und Regendusche, Handtuchheizkörper. WC mit Dusch- und Warmluftfunktion, separat.

Vom Wohnzimmer geht man auf eine gemütliche, große Holzterrasse, mit Markise und LED Beleuchtung, von dort kann man in den großen, komplett eingezäunten Garten.

Eine Gartenhütte für Werkzeug und Geräte ist vorhanden.

Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohnung mit ca.65m², Balkon, Klimaanlage, Bad mit Dusche und WC extra, eigenem Stromzähler, Wasser und Heizungszähler. Elektrisch steuerbare Rollos mit Solarstrom und Fernbedienung. Digitale Heizungsregler an den Heizkörpern. Ab Ende August 2019 leer.

Industrieboden im Keller, macht den Kellerboden pflegeleicht. Dort befinden sich ein Lagerraum, ein Waschmaschinenraum, der Heizungsraum und der Zugang zu einer Garage, wo zwei Autos Platz haben.

Neben dem Haus gibt es noch eine Einzelgarage. Dort befindet sich derzeit ein Fitnessraum und die Fahrräder. Beide Garagen kann man von außen mit Codeschlössern oder Fernbedienung öffnen.

Es gibt ein Carport mit Platz für zwei Autos, Paketbox und Regenwasserspeicher.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Gefällt Ihnen diese Liegenschaft?

Noch mehr attraktive Objekte finden Sie auf www.IMMO-CONTRACT.com.

Seien Sie der Erste!

Für weitere Informationen, Besichtigungen und Finanzierung steht Ihnen Frau Silvia Dowsing-Tieber, Tel. 050 450-574 oder 0676/ 841 420 574 gerne zur Verfügung.

IMMER aktuell: VOLKSBANK

www.IMMO-CONTRACT.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:70.9 kWh/(m²a)Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor

Gesamtenergieeffizienz:1.08Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C

Objektnummer	2000/33116	Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr	ca. 1972	Vermarktung	Kauf
Lage	Zentrum	Grundfläche	ca. 1.033,00 m²
Wohnfläche	ca. 150,00 m²	Balkonfläche	ca. 4,00 m²
Zimmer	6	WC	2
Balkon	1	Garagenstellplätze	2

HWB Klasse	C	fGEE Klasse	C
Heizung	Fußbodenheizung	Ausstattung	WG-Geeignet
Terrassenfläche	ca. 25,00 m²	Etagen	2
Bad	2	Terrasse	1
Wohneinheiten	2	Freistellplätze	2
HWB Wert	70,9 kWh/m²a	fGEE Wert	1.08

Silvia Dowsing-Tieber

Silvia.Dowsing@IMMO-
CONTRACT.com

+43 676/841 420-574

www.IMMO-CONTRACT.com

