



Abbildung evtl. verzerrt

Wunderschöne neuwertige Wohnung (124 m²) mit Terrasse & Garten in Fürstenfeld

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer: 100999
Objektart: Erdgeschoss
Ort: 8280 Fürstenfeld

Größe

Grundfläche: n.a.
Wohnfläche: 124,33 m²
Zimmer: 4
Keller: nicht vorhanden
Terrasse: 1 (24 m²)
Balkon:
Parkplätze: 2 (Freiplatz)

Ausstattung

Zustand: Erstbezug
Badezimmer: 1
Möbiliar: n.a.
Lift: nicht vorhanden
Heizung: Fußboden
Bodenbelag: Fliesen Parkett

Infrastruktur

Stockwerk: 0
Lage: n.a.

Energieausweis:

HWB C
50.3kWh/m²a

PREISINFORMATIONEN

Kaufpreis: € 385.000,00

Kaufnebenkosten:

Provision: provisionsfrei
Vertragsricht.: Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.: 1,1%
Grunderw.st.: 3,5%

Dieses **traumhafte Neubau-Zweifamilienhaus** wird mitten in einem sehr ruhigen, zu Fuß erreichbaren Wohngebiet in Fürstenfeld, am Bergkamm errichtet und bietet einen **Weitblick nach Loipersdorf, Übersbach und natürlich auf das umgebende Hügelland.**

Der Ort besticht durch seinen **Charme als Thermenhauptstadt**, Bad Loipersdorf, Bad Walterdorf, Bad Blumau liegen alle in unmittelbarer Nähe und ist Standort des größten Freibades in Europa. Das Schulangebot reicht von **Gymnasium, HTL, HAK bis hin zu Studienmöglichkeiten vor Ort!** Von Nahversorgern wie **Bauernmärkte und Bäckereien** reicht das Einkaufsangebot über **sämtliche Lebensmittelketten** bis hin zu den renommiertesten **Mode- und Schuhhäusern** in der Stadt. Kulinarisch wie kulturell ist Fürstenfeld weit über seine Grenzen hinaus bekannt und beliebt, zahlreiche nette Kaffeehäuser und Lokale laden zum Verweilen ein.

Es handelt sich hier um ein Zweifamilienhaus mitten in einer **ruhigen Siedlungslage**, gut eingebettet und dennoch gut erreichbar mit einem großzügigen Grundstücksanteil, und je 1 perfekt ausgerichtete **Terrasse (Ost-Süd-West)** die Sie über ein schönes Fensterportal aus dem Wohnbereich erreichen können.

Raumaufteilung:

- Vorraum/Gang
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne & Doppelwaschbecken
- separates WC
- 3 Schlafzimmer
- großer Wohn- und Essbereich
- Küche + Speis
- Terrasse + Eigengarten

Diese Wohneinheit liegt im Erdgeschoss und erhält zur ca. 24 m² großen Terrasse noch zusätzlich eine Grünfläche.

Beheizt wird das Haus mittels **Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren über eine Fußbodenheizung mit witterungsgesteuerten Raumthermostat** im Wohnbereich. In den Bädern werden zusätzlich zur Fußbodenheizung **Sprossenheizkörper** mit einem E-Anschluss installiert. Die **Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.**

Die **Fenster und Balkontüren** werden als **Kunststoff-Fenster in Alu-Optik**, innen weiß und außen anthrazit, mit einem 5-Kammer-System mit 70mm Bautiefe und **Dreischeiben-Isolierverglasung** ausgeführt. Das gesamte Haus wird in den Wohnbereichen, ohne Aufpreis, mit **außenliegenden Raffstore-Elementen** in anthrazit, mit 90mm Lamellen und mit Kunststoff ausgelegten Führungsschienen ausgestattet, welche mit einem Taster an der Wand **elektrisch bedienbar** sind. Ein Insektenschutz kann gegen Aufpreis eingebaut werden.

Als Haupteingangstür wird eine **alters- und behindertengerechte Eingangstür in Kunststoff** (innen weiß/außen anthrazit) eingebaut. Die **Innentüren werden als Röhrenspantüren in weiß** mit Edelstahldrücker ausgeführt.

Des Weiteren sind im angegebenen Kaufpreis bereits **zwei nicht überdachte Außenstellplätze** und Gästeparkplätze inkludiert.

(Die Fotos sind Musterfotos von der Wohnung Top 7)



EP Immobilien GmbH

Mühdorf 146/1, A-8330 Feldbach
Telefon. +43 (0) 664 / 169 39 19
erwin.prutsch@epimmobilien.at, www.epimmobilien.at

