



Abbildung evtl. verzerrt

## Neubau! Traumhafte Doppelhaushälfte mit Terrasse und Garten in Fürstenfeld

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 300084  
Objektart: Doppelhaushälfte  
Ort: 8280 Fürstenfeld

#### Größe

Grundfläche: 440 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 112,5 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Keller: nicht vorhanden  
Terrasse: 1 (15 m<sup>2</sup>)  
Balkon:  
Parkplätze: 2 (Freiplatz)

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

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

**Energieausweis:** HWB B  
36.21kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

**Kaufpreis: € 333.500,00**

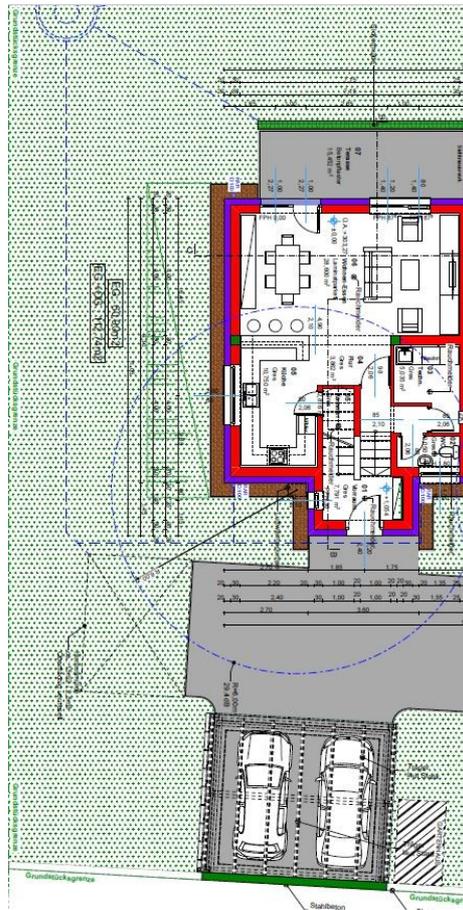
Betriebskosten: € 0,00

#### Kaufnebenkosten:

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



## Grundriss



## Infrastruktur

Bus:	nicht angegeben
Zentrum:	1,3 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	nicht angegeben
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	14 km
Flughafen:	58 km
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

In ausgezeichnetener Lage wird dieses Doppelhaus, in der wunderschönen Stadtgemeinde Fürstenfeld, mit rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet.

Die Stadt Fürstenfeld liegt im **oststeirischen Hügelland**, in der oftmals als **"Steirische Toskana"** bezeichneten Landschaft mit einer Vielfalt an Grünland, Ackerflächen, Obst- und Weingärten und großzügigen Wiesenflächen.

Die Stadt besticht durch ihren Charme als **Thermenhauptstadt**. Bad Loipersdorf, Bad Waltersdorf, Bad Blumau und Stegersbach liegen in unmittelbarer Nähe. 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.

Des Weiteren besticht Fürstenfeld mit dem **größten Beckenbad Österreichs (rund 23.000 m<sup>2</sup> Becken und 100.000 m<sup>2</sup> Grünfläche)**, welches viele Besucher aufgrund Schwimm-, Sprung- und Sportbereichen von weit her anlockt.

#### **Erdgeschoss (60,9 m<sup>2</sup>):**

- Vorraum
- WC
- Technikraum
- Abstellkammer
- großzügiges Wohnzimmer mit Küche und Essbereich
- Terrasse + Garten

#### **Obergeschoss (51,84 m<sup>2</sup>):**

- Flur
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer/WC

Beheizt wird dieses einzigartige Doppelhaus mit einer **Luftwärmepumpe in allen Räumen über eine Fußbodenheizung** und als Bodenbelag dienen **Fliesen und Parkett**.

Auf den ca. 15 m<sup>2</sup> großen Terrassen werden Betonsteinplatten (ca. 50 x 50 cm) verlegt, welche sowohl rutsch- und verschleißfest, als auch frostbeständig sind.

Sowohl die Fenster, als auch die Hauseingangstür bestehen aus **Holz/ALU** und Innen werden **CPL-Türen** eingebaut. Als **Sonnenschutz** dienen Ihnen **Vorbaurolläden mit integriertem Insektenschutz (elektrischer Antrieb)**.

#### **Sonderausstattung gegen Aufpreis:**

- Überdachung 2 PKW-Abstellplätze mit Gründach - 14.000 €
- Küche - Maßanfertigung nach Wunsch
- Gartenhaus/Lagerraum BIOHORT - 1.500 € (ca. 5-6m<sup>2</sup>)

**Die Fertigstellung dieses wunderschönen und hochwertigen Doppelhauses ist mit Sommer 2021 geplant.**



### **EP Immobilien GmbH**

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

