



Abbildung evtl. verzerrt

## 4-Zi-Eigentumswohnung (84,90m<sup>2</sup>) am Stadtrand von Feldbach

IHRE ANSPRECHPERSON:

**Erwin Prutsch**

erwin.prutsch@epimmobilien.at

Tel: +43 664 169 39 19



### ÜBERSICHT

#### Immobilieninfos

Objektnummer: 100438  
Objektart: Wohnung  
Ort: 8330 Feldbach

#### Größe

Grundfläche: n.a.  
Wohnfläche: 84,9 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 4  
Keller: Ja  
Terrasse: nicht vorhanden  
Balkon: 1 (5 m<sup>2</sup>)  
Parkplätze: 1 (Freiplatz)

#### Ausstattung

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

#### Infrastruktur

Stockwerk: 3  
Lage: n.a.

#### Energieausweis:

HWB C  
88.2kWh/m<sup>2</sup>a

### PREISINFORMATIONEN

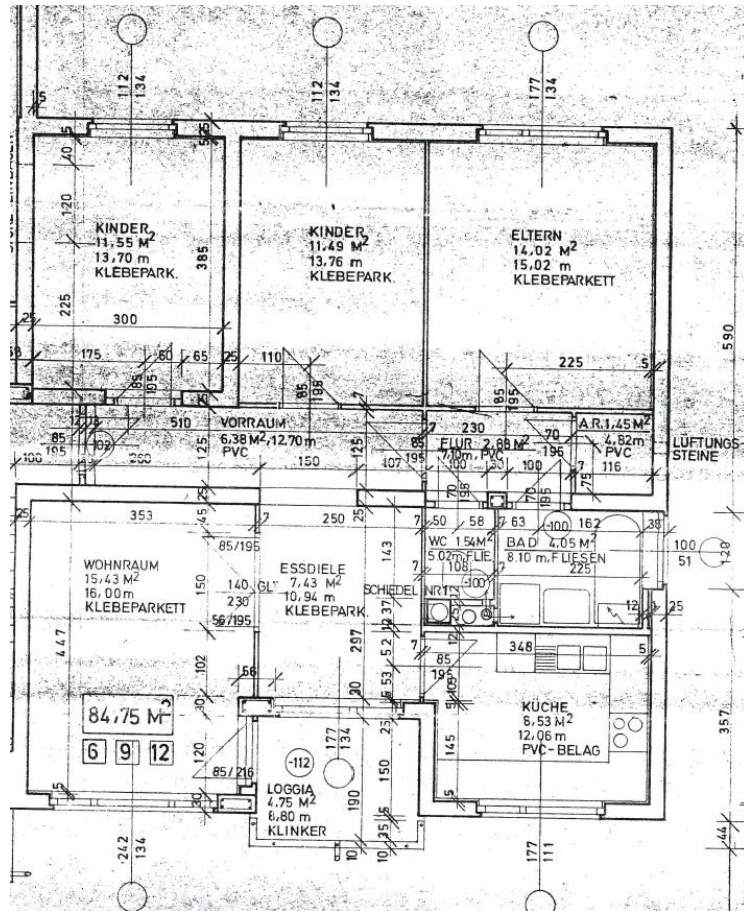
**Kaufpreis: € 79.800,00**

Betriebskosten: € 301,61

#### Kaufnebenkosten:

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

**Grundriss**



**Infrastruktur**

Bus:	0,42 km
Zentrum:	0,89 km
Gesamtschule:	0,8 km
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	0,8 km
Hauptschule:	0,8 km
Autobahn:	nicht angegeben
Flughafen:	34,52 km
See:	11,09 km
Skigebiet:	23,5 km
Sportanlagen:	nicht angegeben

Diese **Eigentumswohnung** befindet sich am ruhigen Stadtrand der **Bezirkshauptstadt Feldbach**, in unmittelbarer Nähe zum **neu gestalteten Bahnhof** (ideal für Pendler).

Durch die **Nähe zum Zentrum** sind verschiedene **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Restaurants, Cafés, Banken, etc. in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.**

Die **großzügige Eckwohnung** teilt sich wie folgt auf:

- Bad mit Badewanne
- Toilette
- Abstellraum
- Küche
- separaten Essbereich
- Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer

Da das Objekt im **3. Stock** liegt, hat man eine wunderbare **Aussicht ins Grüne** und man kann seinen Feierabend bei Sonnenuntergang genießen.

**Beheizt** wird das Objekt mittels **Elektroheizung**, wobei es aber möglich ist auf eine **moderne Infrarotheizung** umzurüsten, Anbot liegt vor. Die energieeffizienten Infrarotheizungen haben unter anderem den Vorteil bares Geld zu sparen – etwa durch die **niedrigen Heizkosten** sowie den fehlenden Wartungskosten.

**Im Jahr 2015 wurden bereits sämtliche Leitungen im Sanitärbereich erneuert.**

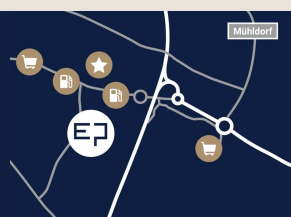
Die **Fenster** wurden mit **Rollläden sowie Fliegengitter versehen.**

**2019** wurde die komplette Wohnung von einem Malermeister **gspachtelt und neu gestrichen!**

Zu dieser **sofort beziehbaren** Eigentumswohnung gehören auch ein **Kellerabteil** und ein **zugewiesener nicht überdachter Parkplatz** (6000,- / nicht im Kaufpreis enthalten) direkt beim Objekt.

Die **sonnige Loggia mit Blick ins Grüne**, welche vom ca. 15 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer zugänglich ist, ermöglicht den Tag in Harmonie ausklingen zu lassen.

Die monatlichen Betriebskosten betragen 224,98 zuzüglich Rücklage (Instandhaltung) in der Höhe von € 76,64.



## EP Immobilien GmbH

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

