



Abbildung evtl. verzerrt

Alles auf einer Etage! Neuwertiges Haus mit 2 großen Schlafzimmern und Garten! *Jetzt einziehen*

IHRE ANSPRECHPERSON:

Alessandro Resch
 alessandro.resch@epimmobilien.at
 Tel: +43 664 2456023



ÜBERSICHT

PREISINFORMATIONEN

Immobilieninfos

Objektnummer: 300181
 Objektart: Mehrfamilienhaus
 Ort: 8311 Markt Hartmannsdorf

Größe

Grundfläche: 616 m²
 Wohnfläche: 105,1 m²
 Zimmer: 3
 Keller: nicht vorhanden
 Terrasse: 1
 Balkon: nicht vorhanden
 Parkplätze: 2 (Freiplatz)

Ausstattung

Zustand: n.a.
 Badezimmer: 1
 Mobiliar: Teilmöbliert
 Lift: nicht vorhanden
 Heizung: Fußboden
 Bodenbelag: Fliesen Parkett

Infrastruktur

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

Energieausweis: HWB
 41.7kWh/m²a

Kaufpreis: € 379.000,00

Betriebskosten: € 300,81

Kaufnebenkosten:

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

Infrastruktur

Bus:	0,3 km
Zentrum:	nicht angegeben
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	nicht angegeben
Hauptschule:	nicht angegeben
Autobahn:	nicht angegeben
Flughafen:	nicht angegeben
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Sie suchen ein gut geschnittenes Haus mit überschaubarem Grundstück?

Dann könnte Ihnen dieses nahezu neue Haus gut gefallen!

Es wurde 2018 erbaut und teilt sich wie folgt auf:

- teilmöblerter Vorraum mit viel Staufläche und sehr schönen italienischen Fliesen
 - Flur mit Lichtkuppel für Tageslicht
 - WC mit Gästewaschbecken
 - 2 große nordseitige Schlafzimmer (schön kühl)
 - Technikraum mit Staufläche als Kellerersatz
 - heimeliger Wohn- & Essbereich mit TOP ausgestatteter Küche (Bereich in L-Form gehalten)
- Dieses und das daneben stehende Haus welches ca. 132m² Wohnfläche hat wurden im Jahr **2018** von der Firma LiebBau Weiz fertiggestellt! Nun werden die beiden Objekte separat von einander verkauft!

Materialien:

- Verwendet wurde hier ein von der Firma Wienerberger Porotherm Planziegel im System 38 Dryfix.
- Für tragende Innenwände wurde ein 25cm und für nicht tragende Innenwände ein 12cm dicker Ziegel verwendet
- Es wurde eine 25cm dicke Bodenplatte mit Frostschirm darunter gesetzt.
- Kunststoff-Alu-Fenster wurden von der Marke Internorm in 3-Fach-verglaster Ausführung und teilw. inkl. Insektenschutz und Rollo sowie teilw. Raffstore gewählt
- Es wurde ebenso ein Kamin mit Thermotrennsteinen, der bis Dato nicht benutzt wurde, verbaut
- Eine Fußbodenheizung mit Fernwärmeanschluss wurde gewählt
- Der Standspeicher für das Warmwasser beträgt 200 Liter und befindet sich im Technikraum
- in beiden Häusern wurden Fliesen und ein hochwertiger Parkett gewählt. Die Parkettböden müssten ev. geschliffen werden (persönliches Ermessen)

Zustand: Der Zustand ist grundsätzlich sehr neuwertig, nur kleinere optische Mängel sind ev. zu korrigieren (Fugen, Kratzer auf Böden, Insektenschutz,...)

Das **Grundstück** bzw. die Liegenschaft wurde bereits darauf **darauf ausgelegt, die Häuser zu trennen um eine optimale Privatsphäre zu schaffen. Auch die Terrassen sind versetzt gebaut um möglichst ungestört zu sein.**

Am **Einfahrtstor** bzw. an den Zäunen der Stirnseite des Grundstücks befindet sich ein **geschotterter Teil** der auch zugehörig ist und als Parkfläche für bis zu **4 PKW** platz bietet! Es wäre jedoch genug Platz um sich sein eigenes **Carport**, nach Genehmigung durch die Gemeinde, zu schaffen! Das Objekt ist **komplett eingezäunt!**

Hinter dem Grundstück führt ein **kleiner idyllischer Bach** vorbei, der aber durch einen Zaun vom Grund getrennt ist. Hinter den Häusern sind **2 Biohort-Abstellboxen** aufgestellt, die auch im Kaufpreis dabei sind.

Lage: Das Objekt befindet sich in **Markt Hartmannsdorf** in einem kleinen Familien-Siedlungsgebiet und bietet eine optimale Anbindung nach Gleisdorf (Autobahn, Fürstenfeld/Ilz (Autobahn) sowie auch nach Feldbach. In Markt Hartmannsdorf findet man fast alles was man zum täglichen Leben benötigt. Ein Sparmarkt, Kindergarten, Schule, Fleischer, Sporteinrichtungen, usw. sind fußläufig erreichbar. Es ist ein sehr ruhiges und familiäres Umfeld vor Ort!

Verfügbar ist diese Liegenschaft, nach Absprache **SOFORT** und kann gerne jederzeit nach Terminvereinbarung besichtigt werden!



EP Immobilien GmbH

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

