Abbildung evtl. verzerrt

Schönes Zweifamilienhaus mit Baugrundstück in Burgfried/Gnas

IHRE ANSPRECHPERSON:

Erwin Prutsch
erwin.prutsch@epimmobilien.at
Tel: +43 664 169 39 19

ÜBERSICHT

Immobilieninfos

Objektnummer:	300139
Objektart:	Zweifamilienhaus
Ort:	8342 Gnas

Größe

Grundfläche:	2076 m²
Wohnfläche:	240 m²
Zimmer:	9
Keller:	Ja
Terrasse:	1
Balkon:	1
Parkplätze:	3 (Garage Freiplatz)

Ausstattung

Zustand:	Gepflegt
Badezimmer:	2
Mobiliar:	Vollmöbliert
Lift:	nicht vorhanden
Heizung:	Zentral
Bodenbelag:	Fliesen Laminat Stein Teppich

Infrastruktur

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

Energieausweis: HWB E 198kWh/m²a

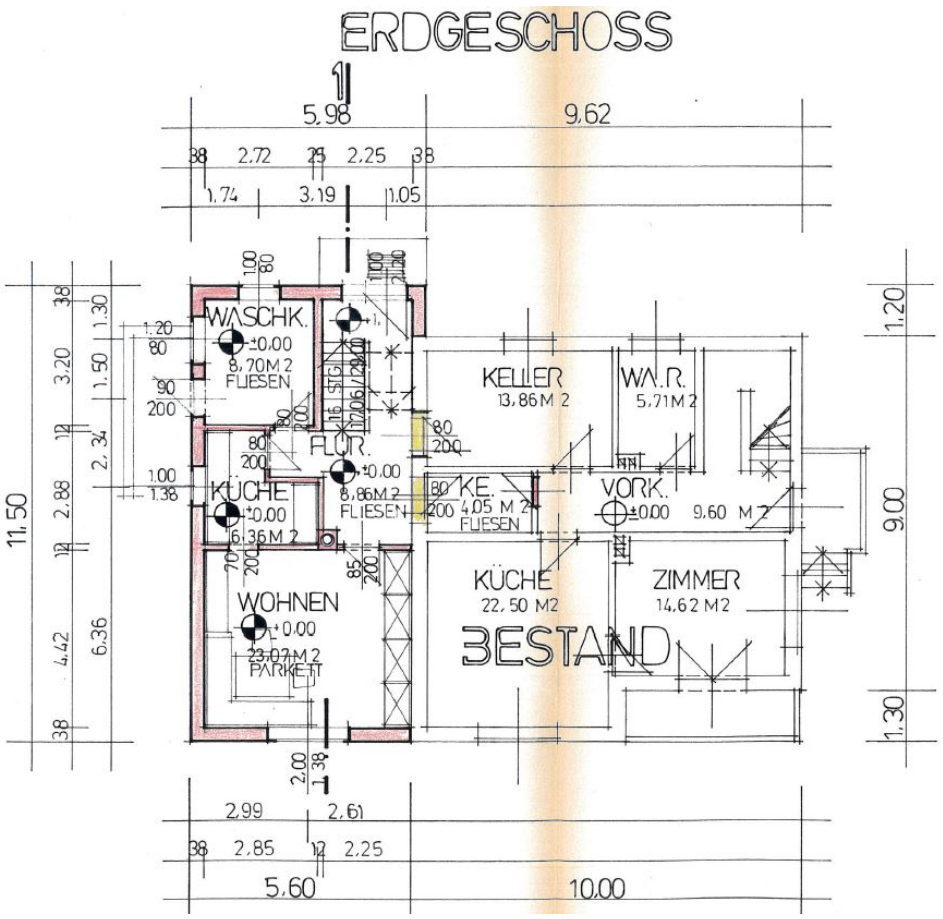
PREISINFORMATIONEN

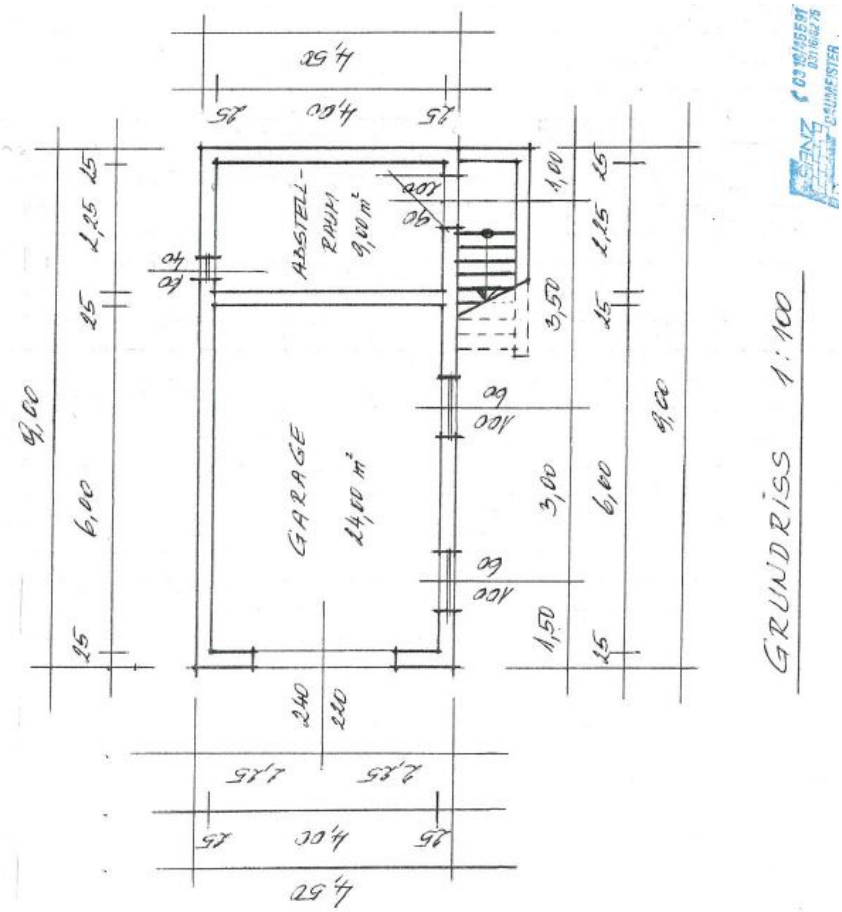
Kaufpreis: € 339.000,00

Kaufnebenkosten:

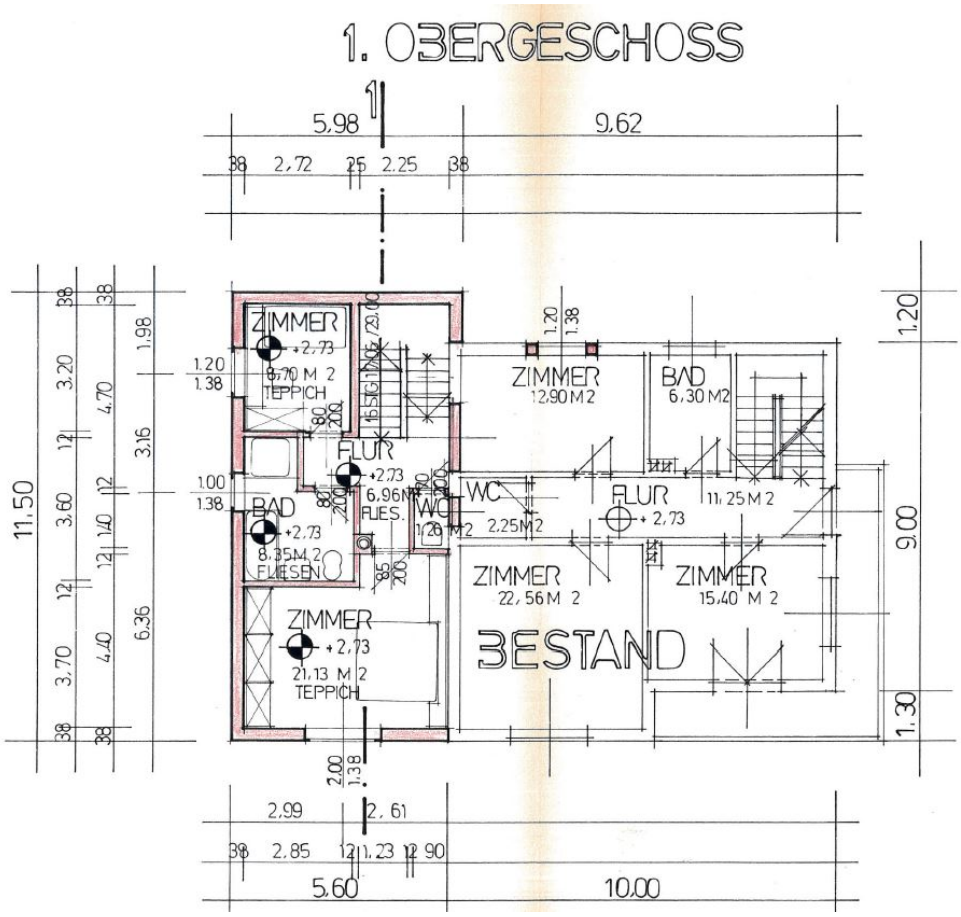
Provision:	3% + 20% USt.
Vertragserricht.:	Honorar lt. Vereinb.
Grundbucheint.:	1,1%
Grunderw.st.:	3,5%

Grundriss


ERDGESCHOSS
5.98
9.62
WASCHK.
±0.00
8.70 M 2
FLIESEN
KELLER
13.86 M 2
WA.R.
5.71 M 2
FLUR
±0.00
8.86 M 2
FLIESEN
KÜCHE
±0.00
6.36 M 2
KE.
4.05 M 2
FLIESEN
VORK.
±0.00
9.60 M 2
WOHNEN
±0.00
23.07 M 2
PARKETT
KÜCHE
22.50 M2
ZIMMER
14.62 M2
BESTAND
11.50
9.00
1.20
1.30
2.99
2.61
2.85
2.25
5.60
10.00


ABSTELL-
RAUM
9,60 m²
GARAGE
14,40 m²
9,60
6,00
3,00
3,50
1,50
1,25
GRUNDRISS 1:100

Grundriss



Infrastruktur

Bus:	0,7 km
Zentrum:	12 km
Gesamtschule:	nicht angegeben
Kindergarten:	nicht angegeben
Grundschule:	1 km
Hauptschule:	1 km
Autobahn:	35 km
Flughafen:	45 km
See:	nicht angegeben
Skigebiet:	nicht angegeben
Sportanlagen:	nicht angegeben

Dieses großzügige **Zweifamilienhaus mit getrennten Eingängen** befindet sich auf einer insgesamt **2076 m² großen Liegenschaft in Burgfried bei Gnas**.
Der Ortskern der **Marktgemeinde Gnas ist nur rund 600 m entfernt** und bietet mit **diversen Geschäften, öffentlichen Verkehrsanbindungen, Sportstätten, Frei- und Hallenbad und netten Lokalen eine tolle Infrastruktur.** Auch die Bezirkshauptstadt Feldbach ist mit dem Auto nur rund 10 Minuten entfernt, die Landhauptstadt Graz nur knapp 40 km.
Direkt an der oststeirischen Weinregion und dem Vulkanland gelegen sind auch die Thermen Bad Gleichenberg (10 Fahrminuten) und Bad Radkersburg (30 Fahrminuten) schnell erreichbar.

Informationen zur Liegenschaft:
Insgesamt handelt es sich um drei Einzelgrundstücke
Grundstück 931 m² = hierauf befindet sich das Wohnhaus samt Nebengebäude/Garage
Grundstück 917 m² = Bauparzelle mit einer darauf befindlichen Kleingarage
Grundstück 228 m² = nördlicher Zufahrtsweg der direkt zur Bauparzelle führt
Bebauung: WA (Wohngebiet) 0.2 - 0.4

Für die **südwestliche Zufahrt** besteht ein **Servitut** (Nutzungsrecht).

1964 wurde ein rund 141 m² großes Einfamilienhaus errichtet, 1984 wurde es um ca. 93,39 erweitert und 1986 wurde nebenan eine **Kleingarage (ca. 24 m²)** mit einem Abstellraum (ca. 9 m²) gebaut. Laufend saniert und gepflegt ist das Objekt in einem sehr guten Zustand. Die **Gesamtfläche Wohnnutzfläche liegt bei knappen 240 m².**

Das Wohnhaus ist wie folgt eingeteilt:

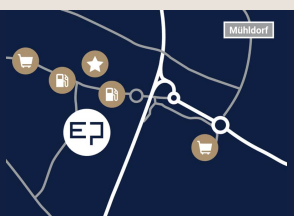
Wohneinheit 1
EG gesamt ca. 46,99 (Waschraum, Küche, Wohnzimmer, Vorraum)
OG gesamt ca. 46,40 (Vorraum, Badezimmer, WC, 2 Zimmer)
DG: 1 Zimmer ausgebaut ca. 12 m², Vorraum (der restliche Dachboden ist unausgebaut)

Wohneinheit 2
EG gesamt ca. 52,43 m 2 (Waschraum, Vorraum, Küche, 1 Zimmer)
OG gesamt ca. 70,66 m² (Vorraum, WC, Badezimmer, 3 Zimmer)

Verbindungseinheit: Kellerraum, Heizraum, Tankraum, Erdkeller ca. 45 m².

Durch die bereits vorhanden 2 getrennten Eingänge kann die Nutzung sofort ohne große Umbautätigkeiten für 2 Familien passieren bzw. sind 2 Wohneinheiten bereits jetzt mit eigenen Eingängen gegeben.
Am Baugrundstück besteht zusätzlich die Möglichkeit ein weiteres Objekt zu errichten, damit ist es auch interessant für Investoren, Entwickler und Anleger.

Beheizt kann das Wohnhaus sowohl mittels Öl als auch mittels Holz werden (Festbrennstoffkessel und Ölkessel). Die Wasserversorgung erfolgt über den Hausbrunnen. Eine Ortswasserleitung befindet an der Grundstücksgrenze.



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

EP IMMOBILIEN
ERWIN PRUTSCH