

**Familienoase in Feldbach: Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten, Garten, Garage und 1.510 m<sup>2</sup> Grund inkl. Mieteinnahmen!**



**Objektnummer: 7419/142**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8330 Feldbach
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	700,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



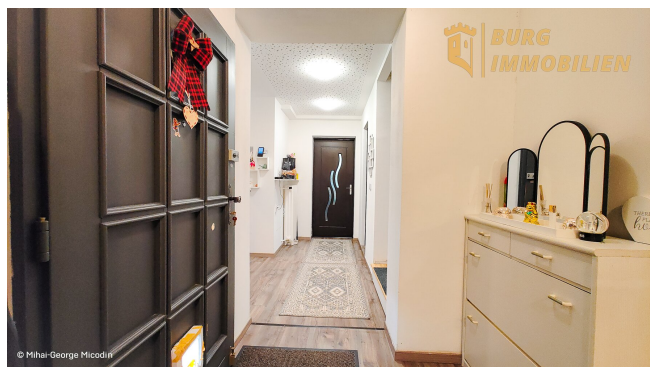
**BA Mihai-George Micodin**



© Mihai-George Micodrin



© Mihai-George Micodrin



© Mihai-George Micodrin

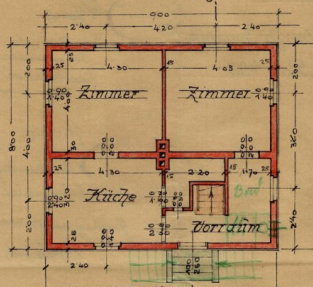




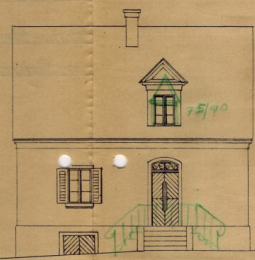
BAUVERHÄLTNISS [REDACTED]



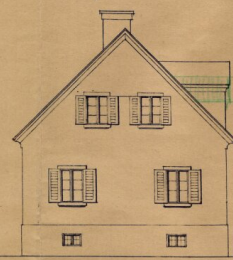
Erdbeschloß



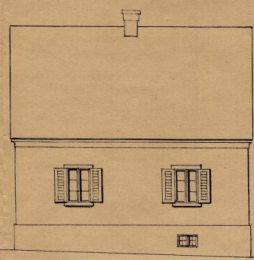
Lotansicht



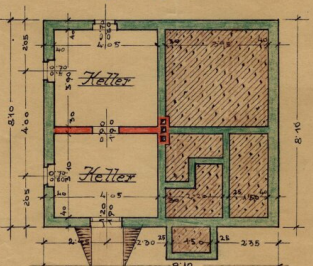
Südansicht



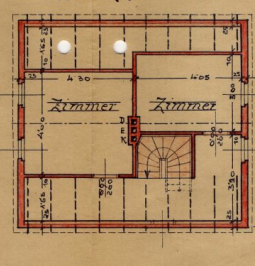
Westansicht



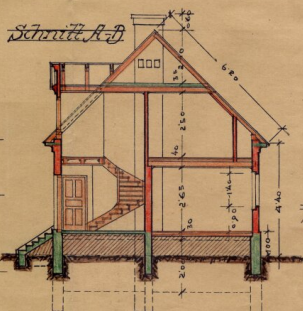
Keller geschloß



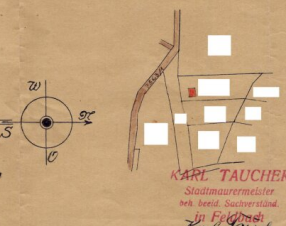
Dachgeschloß



Schnitt A-B



Lageplan 1:250



Feldbüsch im September 1901

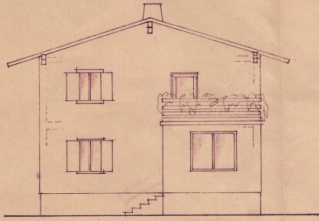
Maßstab 1:100

Kaufvertrag Feldbuch

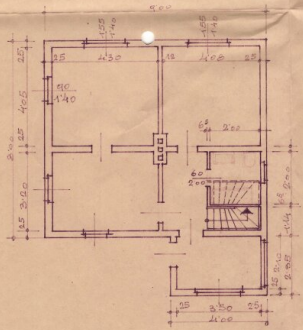
KARL TAUCHER  
Stadtmaurermeister  
bei beiden Sachverständigen  
in Feldbuch  
Kaufvertrag  
10. 9. 01

AUFBAU EINES OBERGESCHOSS BEIM BESTEHENDEN EINFAMILIENHAUS

OST ANSICHT

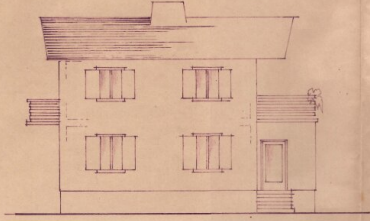


ERDGESCHOSS

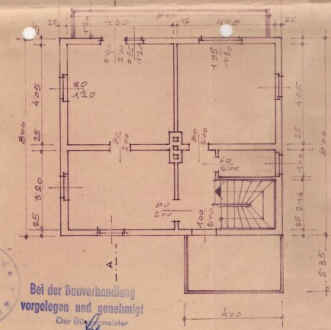


VELDBACH AM 12. 5. 1964.

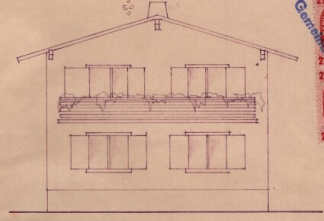
SÜD ANSICHT



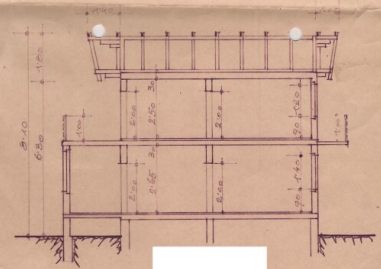
OBERGESCHOSS



WEST ANSICHT



SCHNITT A-B



LAGEPLAN 1:2000



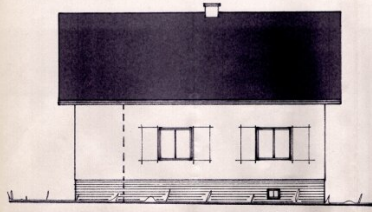
Bei der Bauverhandlung  
vorgelegt und genehmigt  
Der Bürgermeister

*im Auftrag*  
*Maximal*

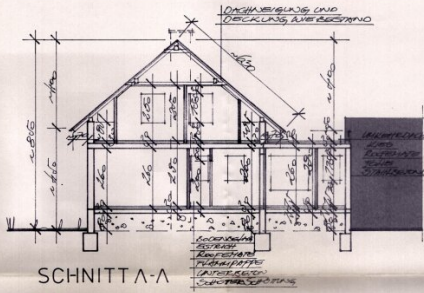
*Geigert*



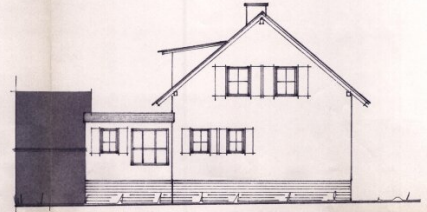
ING. ERICH KOPPEL  
Stadt- u. Landbauamt  
VELDBACH  
Bismarckstr. 15 Tel. 48  
*Geigert*



SÜD - WEST



SCHNITT A-A



NORD - WEST

BAUBEHÖRDE:

Gemeinde P. ...  
Das genehmigte Bauprojekt ...  
der im Bldg. vom 22.11.1990  
Zl. 7/1160 ...  
Der Bürgermeister:



*Kral*  
*L. Z.*

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:



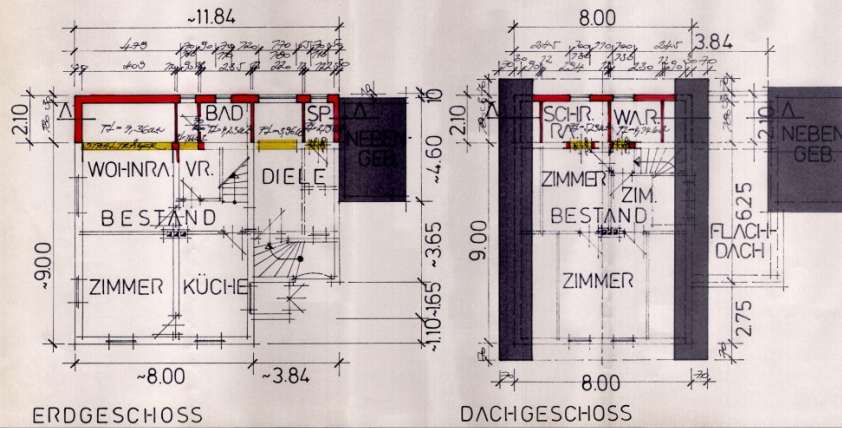
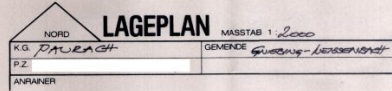
Gemeinschaft Ortsgemeinschaft Weibsbach  
63306 Weibsbach

WOHNHAUSZUBAU

<p><b>BAUHER</b> Baumärkte P. ... PAURACH 4/B 5350 JELDENECH</p>		<p><b>BAUUNTERNEHMUNG-BAUSTOFFHANDEL</b> BERNDORF 40 8324 KRO-BERG A. D. RAAB TEL. 031151/2272</p>	
<p>VFL UR WFL</p>	<p>Alle Koten sind vor Arbeitsbeginn zu überprüfen. Bei Abbestand Natur- maße abnehmen.</p>	<p>DARSTELLUNG GRUNDRISS + LAGE ANSICHTEN SCHNIT</p>	<p>MASSSTAB 1/100 1/1000</p>

BAUHERR:

*Jürgen ...*  
*Regina ...*



ERDGESCHOSS

DACHGESCHOSS

06.01.1992



# Objektbeschreibung

## **++ Großzügiges Haus mit zwei Wohneinheiten ++**

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Feldbach, der charmanten Stadt in der schönen Steiermark.***

Hier erwartet Sie ein modernisiertes Einfamilienhaus, das alle Ihre Wünsche erfüllt. Mit einer Fläche von 170m<sup>2</sup> und insgesamt 7 Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Haus beeindruckt schon auf den ersten Blick mit seinem charmanten Äußeren und dem gepflegten Garten. Der Grünblick, den Sie von hier aus genießen können, sorgt für eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. Die hellen Fliesen und das hochwertige Laminat schaffen ein helles und freundliches Ambiente.

Auf insgesamt 170m<sup>2</sup> Fläche erstrecken zwei geschosse, EG und OG mit 7 großzügige Zimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die modernisierte Einbauküche ist perfekt ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen zaubern und gleichzeitig den Blick auf den grünen Garten genießen.

### ***Daten und Fakten für das Hauptgebäude:***

EG:

- 2 Schlafzimmer eine von mit Begehbaren Schrank
- 1 Küche
- 1 Wohnzimmer
- 1 Badezimmer

OG

- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- 1 Abstellraum

- 1 Terrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

**Das zweite Gebäude hat eine Fläche von 53 m<sup>2</sup> und verfügt über ein Bad, eine Toilette, eine Küche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer. Die Immobilie ist derzeit bis Februar 2025 vermietet. Danach besteht die Möglichkeit der Eigennutzung oder Weitervermietung.**

**Highlight** dieses Einfamilienhauses:

- ***Die 5-KWP-Photovoltaikanlage sowie von Sonnenkollektoren bietet Ihnen sowohl mehr Komfort als auch erhebliche Einsparungen bei den Haushaltskosten.***
- ***Die zwei Garagen und die zwei Stellplätze, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Das ist besonders praktisch, wenn Sie Besuch empfangen oder mit der Familie unterwegs sind. Auch ein Carport steht Ihnen zur Verfügung, so dass Ihr Auto jederzeit vor Wind und Wetter geschützt ist.***

Die Verkehrsanbindung ist hier ebenfalls ideal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Feldbach. Hier erwartet Sie ein modernes und großzügiges Einfamilienhaus zu einem unschlagbaren Preis. Greifen Sie zu und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in der Steiermark!

**Angebot Einsparung:**

**Bei diesem Angebot profitieren Sie von einer Ersparnis in Höhe von:**

- **1,2 %** temporäre Befreiung von den Gebühren **Pfandrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

- **1,1 %** temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von **Eigentumsrecht im Grundbuch** bei Erwerb von Wohnraum. Die Gebührenbefreiung gilt bis zu einer Bemessungsgrundlage von 500.000 Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro hinausgeht, ist

die Gebühr zu entrichten. (GGG-Richtlinie § 25a ? temporäre Befreiung)

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von dem Verkäufer übermittelt wurden. Da wir diese Informationen nur weitergeben, wird unsererseits für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen keinerlei Haftung übernommen.**

**Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!**

**In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!**

**Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter**

**Mihai-George Micodin BA**

*Kooperationspartner / Immobilienfachberater*

**Handy: +436764009306**

**E-Mail: [micodin@burgimmo.at](mailto:micodin@burgimmo.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap