

**\*\*Großzügiges Ein - Mehrfamilienhaus mit vielen  
Möglichkeiten in Burgau\*\***



**Objektnummer: 5953/379**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8291 Burgau
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lukas Wolf**

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

T +43 664 936 62 19













## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in der wunderschönen Steiermark? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Burgau erwartet Sie eine **gepflegte Immobilie auf einem Grundstück von 1053m<sup>2</sup>**.

Das Haus besticht durch seine **großzügige Fläche und bietet Ihnen somit ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnträume**.

Dieses Wohnhaus teilt sich auf **drei Wohneinheiten** auf wie folgt:

### Einheit 1 - Erdgeschoss:

- großzügiges Wohnzimmer
- Esszimmer mit einem wunderschönen und kuschligen Kachelofen
- moderne Küche
- gemütlicher Wintergarten
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Bidet und Fenster
- WC mit Fenster
- Vorraum/Gang

### Einheit 2 - Obergeschoss links:

- Vorraum
- Küche mit Esszimmer
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Bidet und Fenster
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Schlafzimmer
- kleines Zimmer

### **Einheit 3 - Obergeschoss rechts:**

- Vorraum
- 2x ca. 13m<sup>2</sup> große Schlafzimmer
- ein kleines Zimmer als Büro
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster

Zum Haus gehört ein bereits teilweise eingezäunter Garten mit einem Pavillon und einem Nebengebäude, wo Sie ausreichend Stauraum vorfinden. Das Nebengebäude kann ebenfalls als Abstellplatz für Ihr Auto genutzt werden.

Weiters verfügt das Haus über zwei Garagen, einen Waschraum mit Badewanne und Lagerräumlichkeiten im unteren Geschoss.

Beheizt wird das Haus mittels einer Luftwärmepumpe. Zusätzlich können Sie die untere Einheit (1) mit einem Kachelofen beheizen, welcher für wohlige und behagliche Wärme sorgt.

**Hier können Sie den 3D-Rundgang beginnen** (ggf. kopieren Sie bitte den Link und fügen Sie ihn in den Browser ein):

<https://my.matterport.com/show/?m=YFo6iEjXDAP>

**Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumhaus in Burgau. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Mehrfamilienhaus persönlich zu präsentieren und Ihnen bei allen Fragen rund um den Kauf zur Seite zu stehen.**

**Der Energieausweis ist in Bearbeitung und wird zeitnah nachgereicht.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap