

*****KAUFANBOT LIEGT VOR*** Attraktives Einfamilienhaus
mit Traum Lage in ruhiger Sackgasse und perfekter
Anbindung!!**



Objektnummer: 6409/418

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Flurweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	94,78 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Keller:	46,68 m ²
Heizwärmebedarf:	173,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,35
Kaufpreis:	419.000,00 €
Betriebskosten:	85,14 €
Heizkosten:	103,57 €
USt.:	37,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

























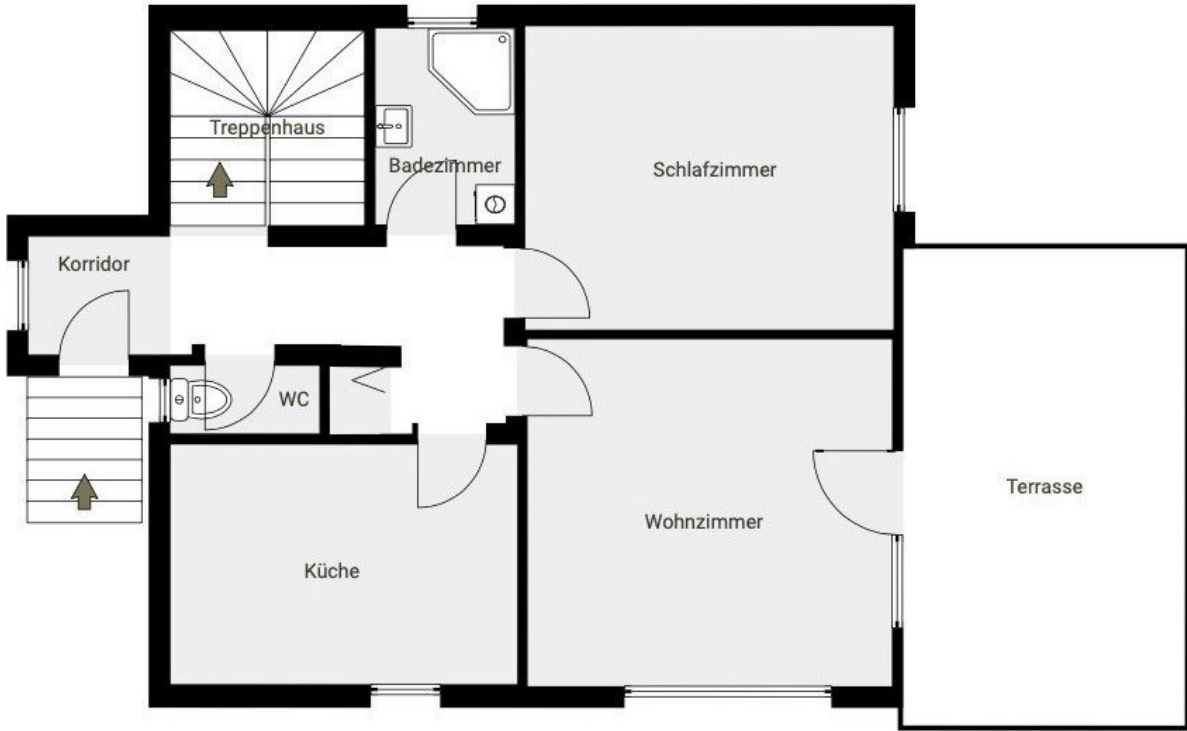


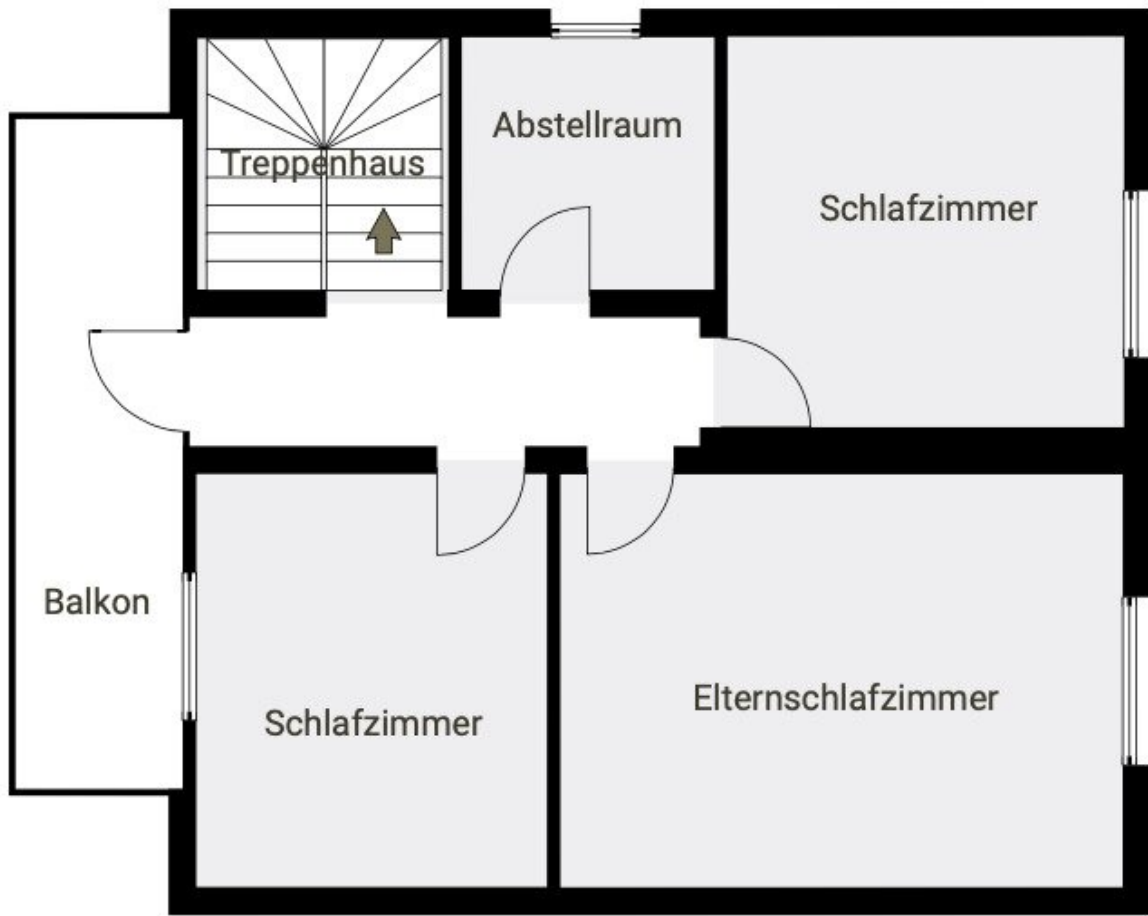


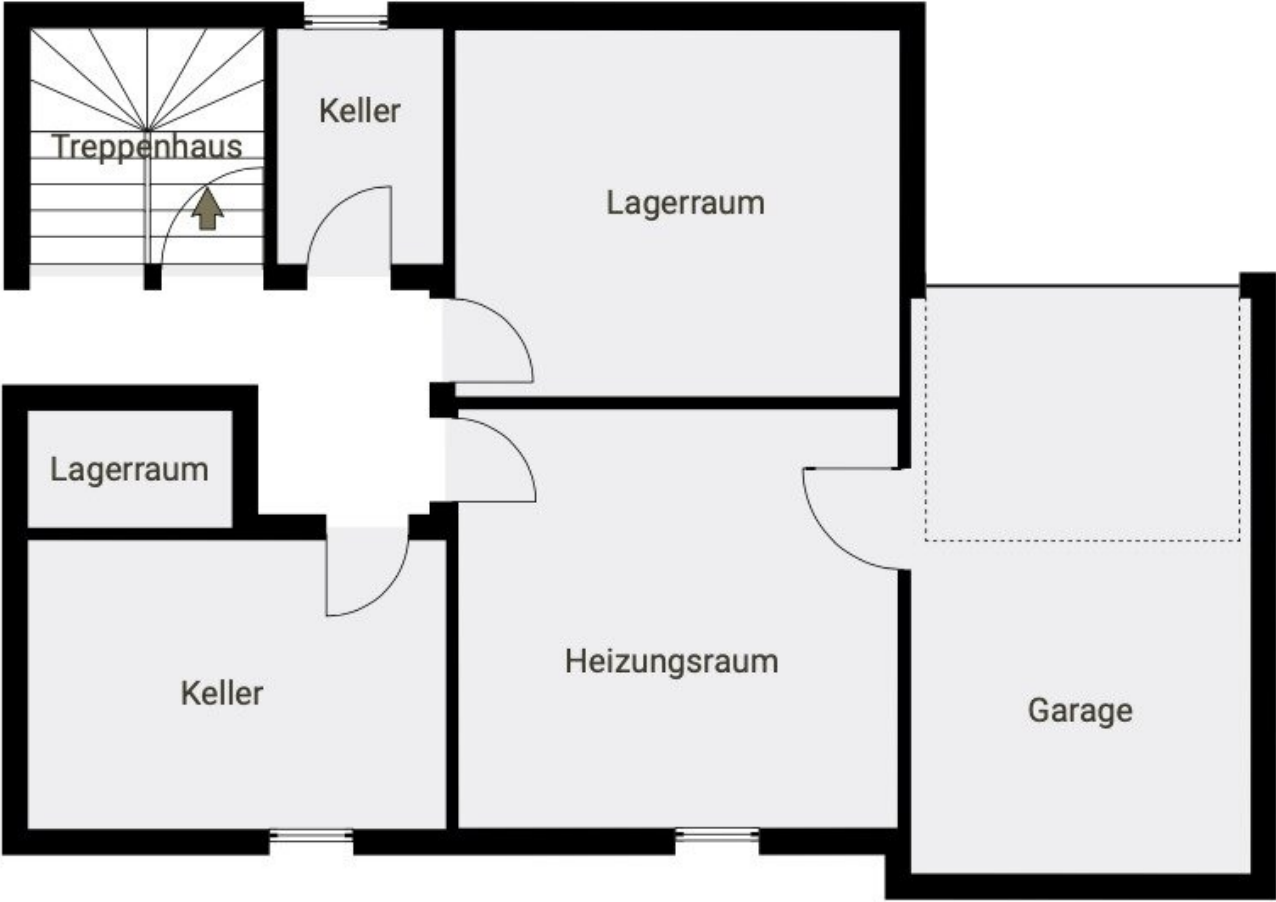












Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer äußerst ruhigen Sackgasse und bietet damit eine ideale Wohnlage für alle, die Wert auf Ruhe und Entspannung legen, ohne auf eine hervorragende Anbindung und eine gut ausgebaute Infrastruktur verzichten zu müssen. Das gepflegte Haus erstreckt sich über drei Etagen: Keller, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss und verfügt über eine Garage sowie ein Doppelcarport.

****Erdgeschoss:****

Im Erdgeschoss befindet sich der Mittelpunkt des Hauses. Hier liegt die einladende Küche, die ausreichend Platz für kulinarische Kreationen bietet. Angrenzend befindet sich das geräumige Wohnzimmer, das durch seine großzügigen Fensterflächen viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss ermöglicht flexibles Wohnen auf einer Ebene. Ein modernes, frisch saniertes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort, während ein separates WC die Funktionalität des Geschosses abrundet.

****ausgebautes Dachgeschoss:****

Das ausgebaute Dachgeschoss des Hauses beherbergt drei weitere, helle Zimmer, die vielfältig genutzt werden können – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Büro oder Hobbyraum. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Highlight des Obergeschosses ist der große, südwestlich ausgerichtete Balkon, der einen traumhaften Blick auf die umliegenden Felder bietet. Hier können Sie die Abendsonne genießen und den Tag in Ruhe ausklingen lassen.

****Außenbereich:****

Das Grundstück ist großzügig gestaltet und umfasst neben der Garage auch ein Doppelcarport, das ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet. Die ruhige Lage in der Sackgasse garantiert Ihnen Privatsphäre und Erholung im eigenen Zuhause.

Dieses Einfamilienhaus vereint die Vorzüge einer ruhigen Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Die moderne Ausstattung, die großzügigen Räumlichkeiten und der malerische Balkon mit Blick ins Grüne machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Gelegenheit für Ihre neue Traumimmobilie. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses überzeugen!

****Sanierungsschritte:****

Im Rahmen der umfassenden Sanierungsmaßnahmen am Gebäude wurden über die Jahre hinweg verschiedene wichtige Arbeiten durchgeführt, die zur Modernisierung und Verbesserung des Wohnkomforts beigetragen haben.

Im Jahr 2007 wurde eine bedeutende Erneuerung des gesamten Dachstuhls sowie der Dacheindeckung vorgenommen. In diesem Zuge wurde auch der Balkon überdacht und eine Gaube zugebaut, was das Dachgeschoss zusätzlich aufwertete und mehr Platz sowie Licht in das obere Stockwerk brachte. Ebenfalls in diesem Jahr wurden die Fenster und die Haustüre erneuert, was sowohl die Energieeffizienz als auch die Sicherheit des Hauses verbessert hat. Zusätzlich wurde der Außenputz des Gebäudes erneuert, was nicht nur optisch ansprechend war, sondern auch den Schutz der Bausubstanz gewährleistete.

2012 folgte die Installation einer neuen Pelletheizung, die auch die Versorgung mit Warmwasser sicherstellt. Diese moderne Heizanlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung des Hauses bei und verbessert die Heizleistung erheblich.

Im Jahr 2013 wurden die Innentüren und die Zargen saniert, wodurch das Innenraumdesign aufgewertet wurde. Ein Jahr später, 2014, wurde die Küche modernisiert, was den Wohnkomfort weiter steigerte und die Nutzungseffizienz der Wohnräume optimierte.

Ein weiterer wichtiger Sanierungsschritt fand 2017 statt, als die Sanitärinstallation und Verrohrung erneuert und ein neues Badezimmer installiert wurden. Diese Maßnahmen

verbesserten die Hygiene und den Komfort erheblich und brachten die Haustechnik auf den neuesten Stand.

Zuletzt wurden im Jahr 2024 die Kellerfenster erneuert. Diese Maßnahme trägt zur besseren Isolierung und Belüftung der Kellerräume bei und schließt die umfassenden Sanierungsmaßnahmen ab.

Insgesamt hat das Gebäude durch diese Sanierungen an Wert gewonnen und ist sowohl technisch als auch optisch auf einem sehr guten Standard.

Hinweis: Alle Angaben laut Auskunft der Eigentümerin.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.