

**Wohnen+/oder Gewerbe? 265m<sup>2</sup> in 8523  
Frauental/Deutschlandsberg-großzügige Parkflächen**



**Objektnummer: 6310/649**

**Eine Immobilie von Immostern Service GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8523 Frauental an der Laßnitz
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Renate Hengsberger**

Immostern Service GmbH Consulting Tower  
Consulting Tower, Bahnhofstrasse 38/3  
8530 Deutschlandsberg

H +43 660 22 49 490

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









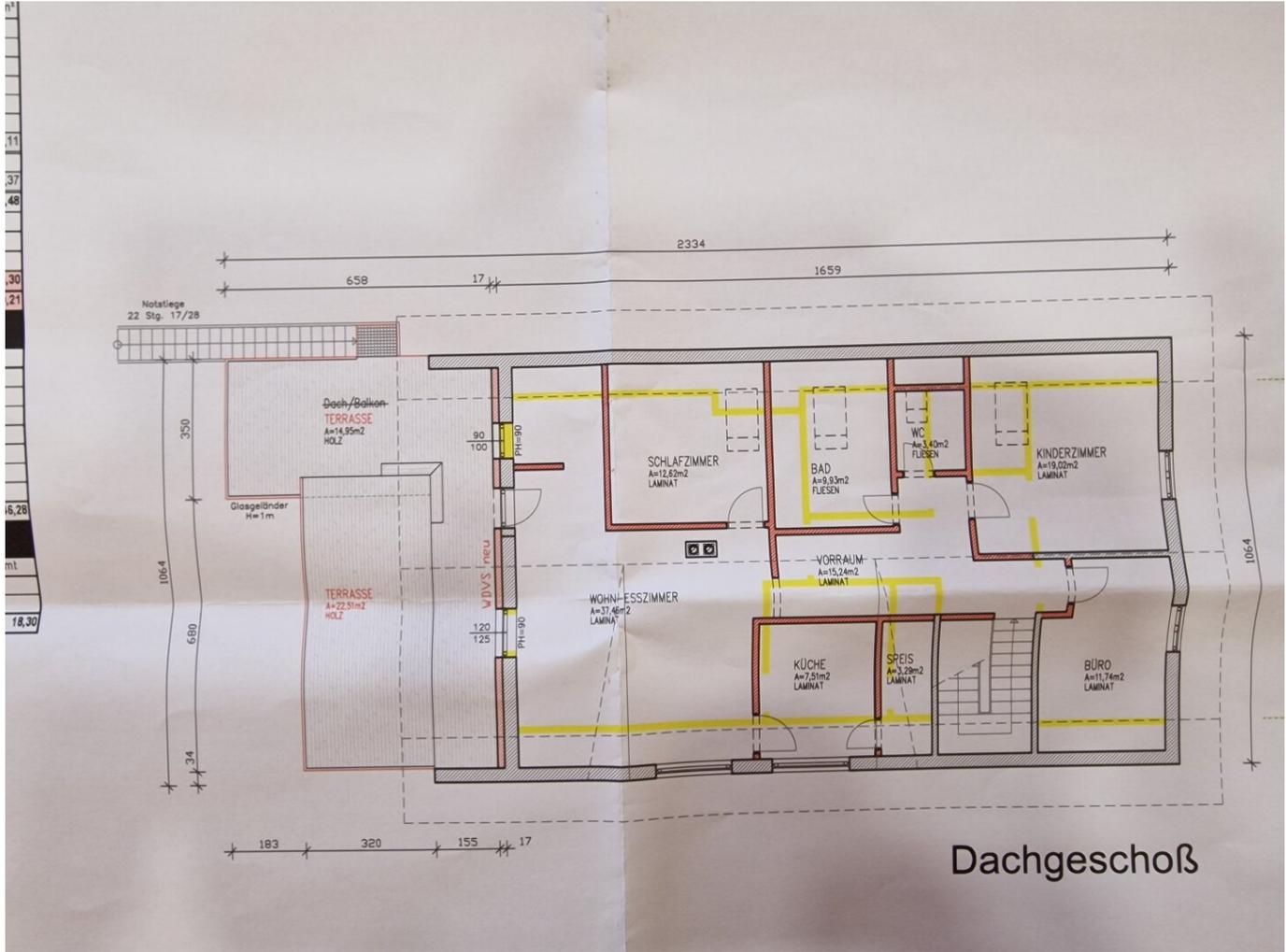


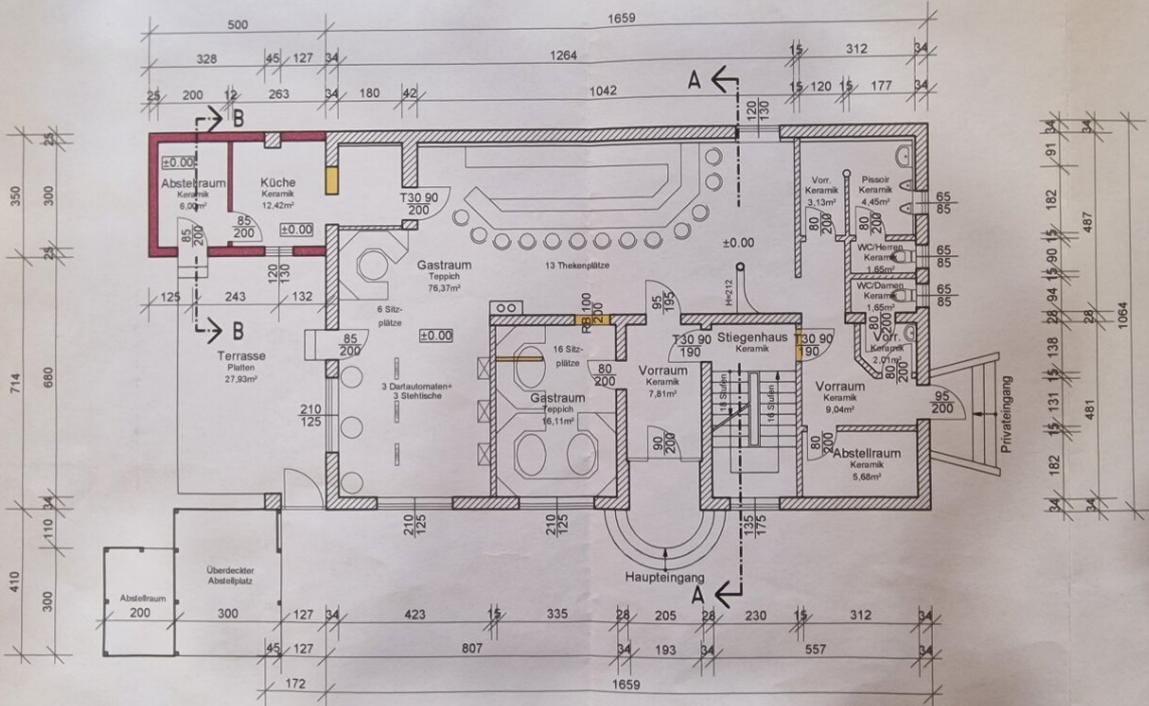




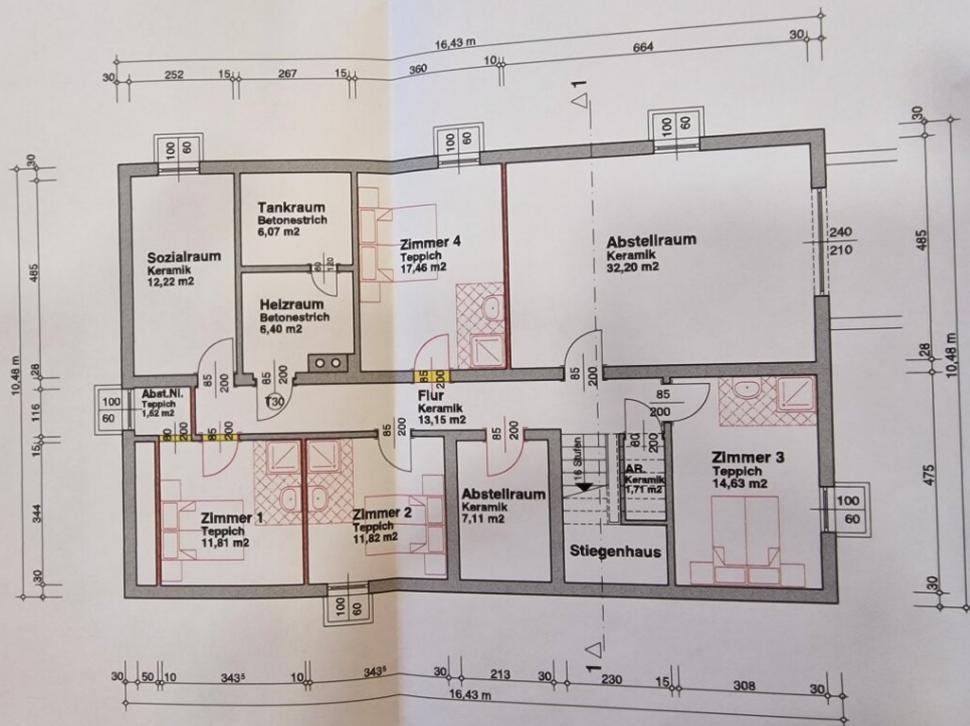




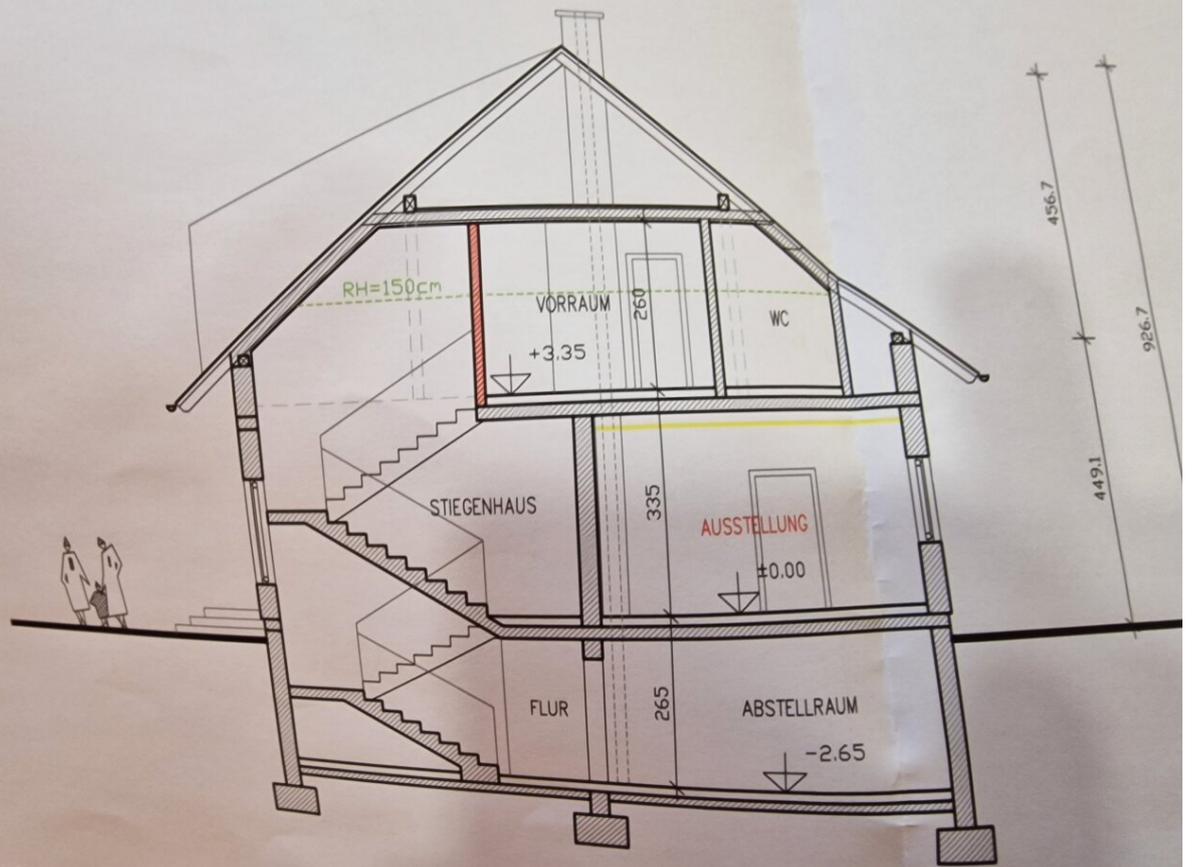




# ERDGESCHOSS



**Kellergeschoß M1:100**



Schnitt A-A

Seit 2007

# RENE FAHLER

Der Finanzberater

## Marktspiegel Immobilienfinanzierung

OKTOBER 2024

Modellrechnung - EUR 100.000,- Kreditauszahlungsbetrag

### Zinssatz

variabel ab 4,125 %

Effektivzinssatz 4,64 %

### Laufzeit 35 Jahre

EUR 482,- mtl. Rate

Gesamtkreditbelastung EUR 202.440,-

Fixzinssatz 5 - 30 Jahre ab 2,95 %

Effektivzinssatz 3,42 %

EUR 409,- mtl. Fixzinsrate

Gesamtkreditbelastung EUR 171.780,-

- Umfassende Beratung über sämtliche Wohnbauförderungen
- Kooperation mit deutschen Kreditinstituten
- 100 Prozent Kaufpreisfinanzierung möglich
- Seniorenkredite bis Endalter 105 Jahre



### Top-Zinssatz

Als Kreditexperte besitze ich den Überblick über den österreichischen und deutschen Kreditmarkt und finde für Sie die individuell besten Angebote.



### Kostenersparnis

Meine Beratung ist unverbindlich und verursacht für Sie keine Extragebühren. Bei einer erfolgreichen Vermittlung erhalte ich eine Courtage direkt von der Bank.



### Persönlich

Ich bin als Profi an Ihrer Seite und übernehme die gesamte Abwicklung. Von der ersten Kalkulation über Vergleichs- und Nachverhandlungen bis hin zum Banktermin.



Tel.: 0650/40 01 988

Mail: [finanzierung@fahler.at](mailto:finanzierung@fahler.at)

Standort Südsteiermark

Heidenwaldweg 3

8434 Tillmitsch

(Direkt beim Ankerpunkt)

[www.fahler.at](http://www.fahler.at)

Der Finanzberater  
auf Facebook



### Hinweise

Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Finanzierungsbeispiele eine persönliche Beratung nicht ersetzen und die angeführten Beträge änderbar sind. Zinssatz und Rate sind bonitätsabhängig und können erst nach Prüfung durch das Kreditinstitut festgelegt werden. Die Finanzierungsnebenkosten wurden berücksichtigt und sind in den Raten enthalten. Beginn der Rückzahlungsphase grundsätzlich mit Schlüsselübergabe, um eine etwaige Doppelbelastung zu vermeiden. Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS-Merkblatt) gemäß § 8 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIMK) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des § 12 HIMK. Irrtum und Druckfehler vorbehalten.

10/2024

## Objektbeschreibung

Sanierungsobjekt! Fertigzustellende Baustelle zu verkaufen! Ein Ort mit viel Potential!!!!

Wohn- oder Geschäftshaus mit einem großzügigen Keller und Garten und vielen Parkplätzen.

Ideal auch als Arztpraxis, Praxisgemeinschaft, Bürogebäude.....ausreichende Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Im 1. Obergeschoß des Gebäudes befindet sich eine großzügige Wohnung mit ca.120m<sup>2</sup> und einer 37m<sup>2</sup> großen sonnigen Terrasse mit einem Weitblick auf die Koralpe.

Die Wohnung im DG begeht man über das gemeinsame Stiegenhaus und sie ist ausgestattet mit einer Küche und einem Kachelofen und verschiedenen Einrichtungsgegenständen. Mit ein paar kleinen Renovierungsarbeiten, wäre diese Etage schnell bezugsbereit.

Diese Anlage bietet im EG noch die Möglichkeit zur Umgestaltung. Gewerbe oder Wohnen, beides wäre nach Prüfung möglich.

Geplant war es, noch 2 weitere Wohnungen im Erdgeschoß mit großzügigen Terrassen zu errichten. Ebenso den großzügigen Garten mit einzubeziehen.

Top 1: WFL 68m<sup>2</sup> + 28m<sup>2</sup> Terrasse-geplant

Top 2: Wfl 82m<sup>2</sup> + Terrasse-geplant

Top 3: ca. 120m<sup>2</sup> + 38m<sup>2</sup> Terrasse-beziehbar

Keller:135m<sup>2</sup> -Grundfeuchte

Baudichte: WA 0,2-0,5

Für weitere Fragen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Ausstattung

- Kamin

- Zentralheizung
  
- Massiv

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.