

## **Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten – Zur Selbstnutzung, Vermietung und/oder Zimmervermietung**



**Objektnummer: 6154/396**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8654 Fischbach
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	352,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,95
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Thomas Rossik

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Wiener Straße 41  
8605 Kapfenberg

T 00436603687871

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























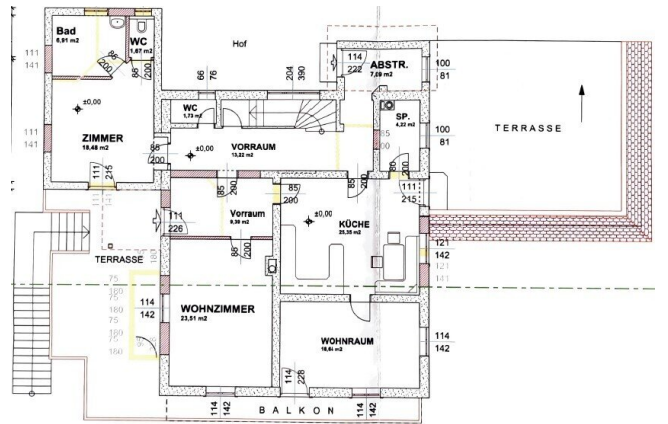










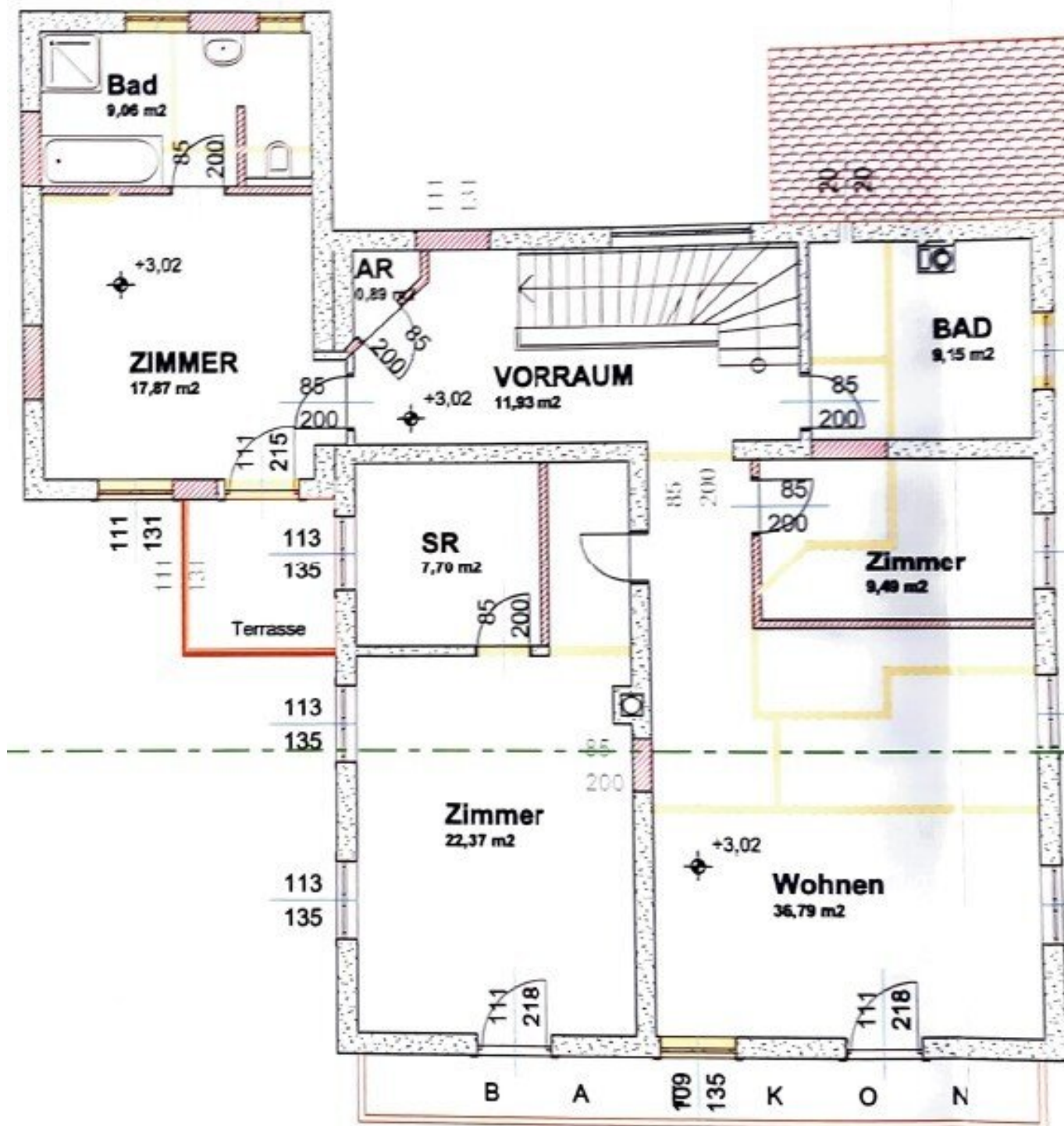


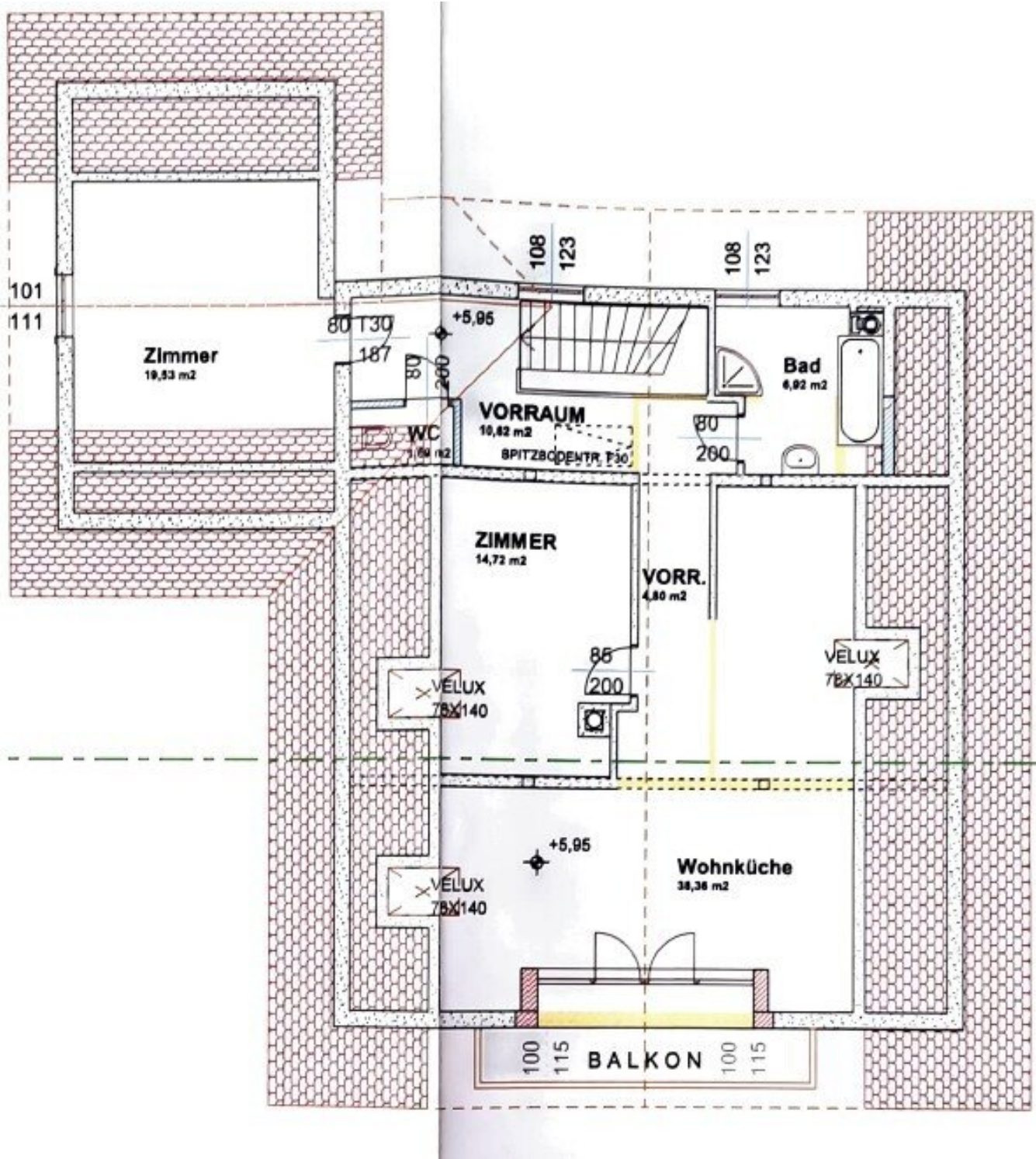




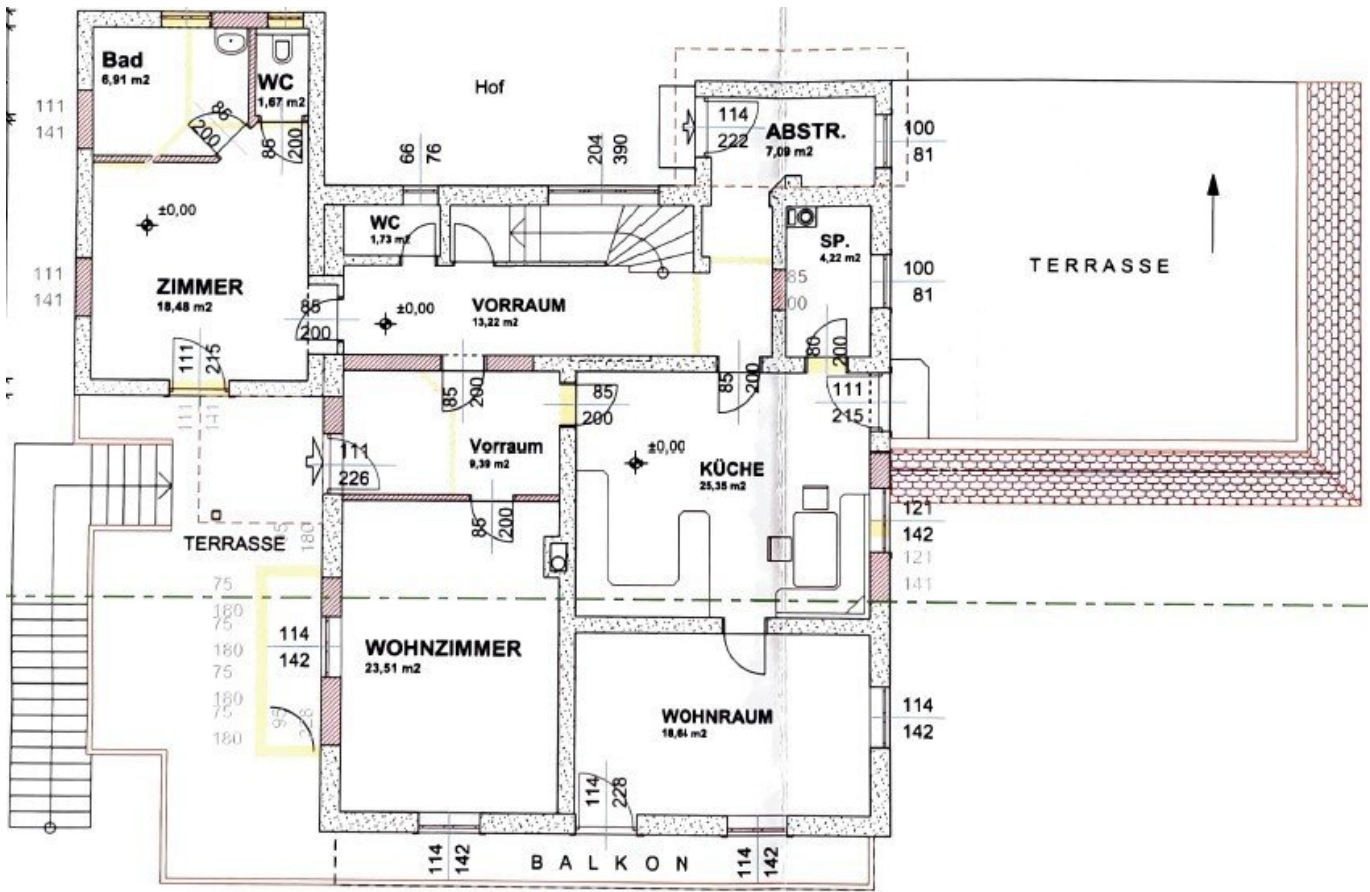












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Wohnhaus bietet mit **drei separaten Wohneinheiten** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur **Selbstnutzung, Vermietung** oder auch zur **Zimmervermietung inkl. Selbstnutzung**.

Das Haus befindet sich in einer **sehr ruhigen Lage**, eingebettet in die idyllische Landschaft, mit einem **unverbaubaren Panoramablick** auf die grüne, bergige Umgebung. Es bietet sowohl Natur- als auch Ruhe-Liebhabern eine besondere Lebensqualität.

## Ausstattung und Modernisierung im Jahr 2000-2002:

(Geschätzt)

- **Fassade:** Die Außenfassade wurde im Zuge der Modernisierungen mit einem **Vollwärmeschutz** versehen, was für bessere Energiewerte sorgt.
- **Fenster:** Alle Fenster wurden erneuert und bieten eine gute Isolierung und Wärmeschutz.
- **Dach:** wurde gedeckt.
- **Heizung:** Das Gebäude verfügt über eine **Ölheizung**, die durch eine **Festbrennstoffheizung** ergänzt wird – Raum für eine Alternativheizung ist genügend gegeben.
- **Elektrik:** Die Elektrik wurde im Zuge der Modernisierungen gemacht.

## Wohnflächen und Räume:

- Drei **Wohneinheiten**, die ausreichend Platz bieten.
- **Zwei großzügige Terrassen und 2 Balkone** bieten die Möglichkeit, die Sonne zu genießen:



- Eine Terrasse mit **Vormittagssonne** für das Frühstück im Freien,
- Eine zweite Terrasse mit **Nachmittagssonne** für entspannte Abendstunden.

### **Außenbereich:**

- Das **schöne Grundstück** grenzt direkt an einen Wald, was für zusätzliche Ruhe und Naturverbundenheit sorgt.
- **Zwei große Garagen** bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum.
- Zusätzliche Lagermöglichkeiten sind vorhanden.
- Großzügigen Außenbereich, den Sie individuell gestalten können.

### **Lage:**

- **Tolle Lage** mit herrlichem Ausblick auf die umliegende Landschaft – ideal für Naturfreunde.
- Das Wohnhaus liegt etwa **25 Minuten von der Autobahn** entfernt und bietet eine gute Anbindung ins Mürztal.
- Die Stadt **Graz** ist in ca. **1 Stunde** erreichbar, was das Haus auch für Pendler attraktiv macht.

## **Besonderheiten:**

- Die ruhige Lage am Waldrand bietet nicht nur viel Privatsphäre, sondern auch zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten** in der Natur.
- Die Immobilie ist ideal für Menschen, die Ruhe suchen, aber dennoch eine nähere Anbindung an urbane Zentren wünschen.
- Das Objekt eignet sich sowohl für den **privaten Gebrauch** als auch für eine **Vermietung**, etwa als Ferienwohnungen oder dauerhafte Vermietung.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Immobilie vorstellen zu dürfen!

***Thomas Rossik***

***thomas@rossik.at, 0660 36 87 87 1***

Alle Daten stammen vom Eigentümer, der Baubehörde oder der Verwaltung und wurden mit Sorgfalt erhoben. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss des Rechtsgeschäftes aus eigener Wahrnehmung d.h. Besichtigung vom Objekt zu überzeugen hat. Zahlenangaben sind gerundet oder geschätzt. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Alle Kaufpreise sind exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar angeführt. Auf ein allfälliges wirtschaftliches Naheverhältnis wird hingewiesen. Wir weisen darauf hin, dass die Firma C.R Immobilien GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauch als Doppelmakler tätig ist (§5 Abs. 3 Maklergesetz). Die nachgezeichneten Pläne können von den originalen Plänen abweichen und sind nicht maßstabgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

**Sonstige**

Bank <7.000m

Post <3.500m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap