

**Viel Raum für Ihre Träume auf über 450 m<sup>2</sup>! - Wohnung mit  
großem Rohdachboden und Potential! - Zentral nahe dem  
Hauptplatz.**



**Objektnummer: 994**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8490 Bad Radkersburg
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH















AKTIVIT  
Aktivitaet

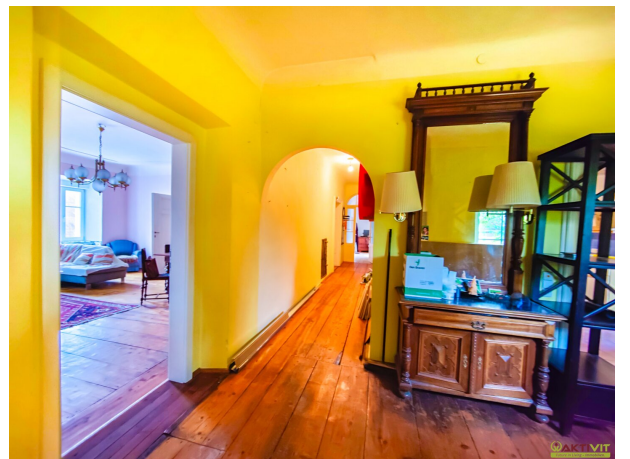
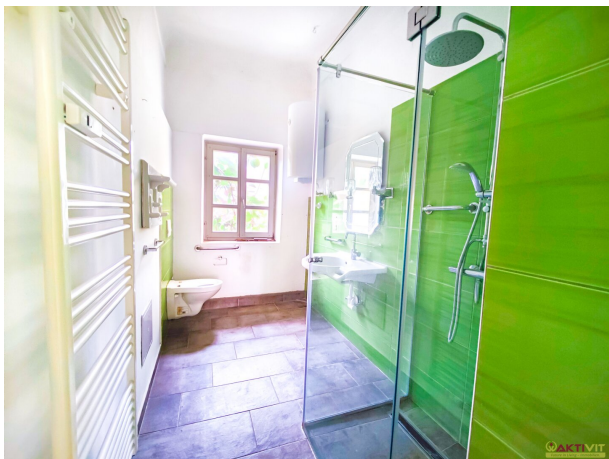


AKTIVIT



AKTIVIT





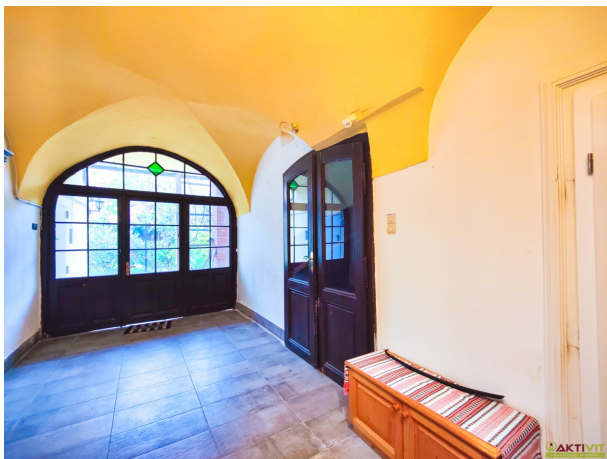














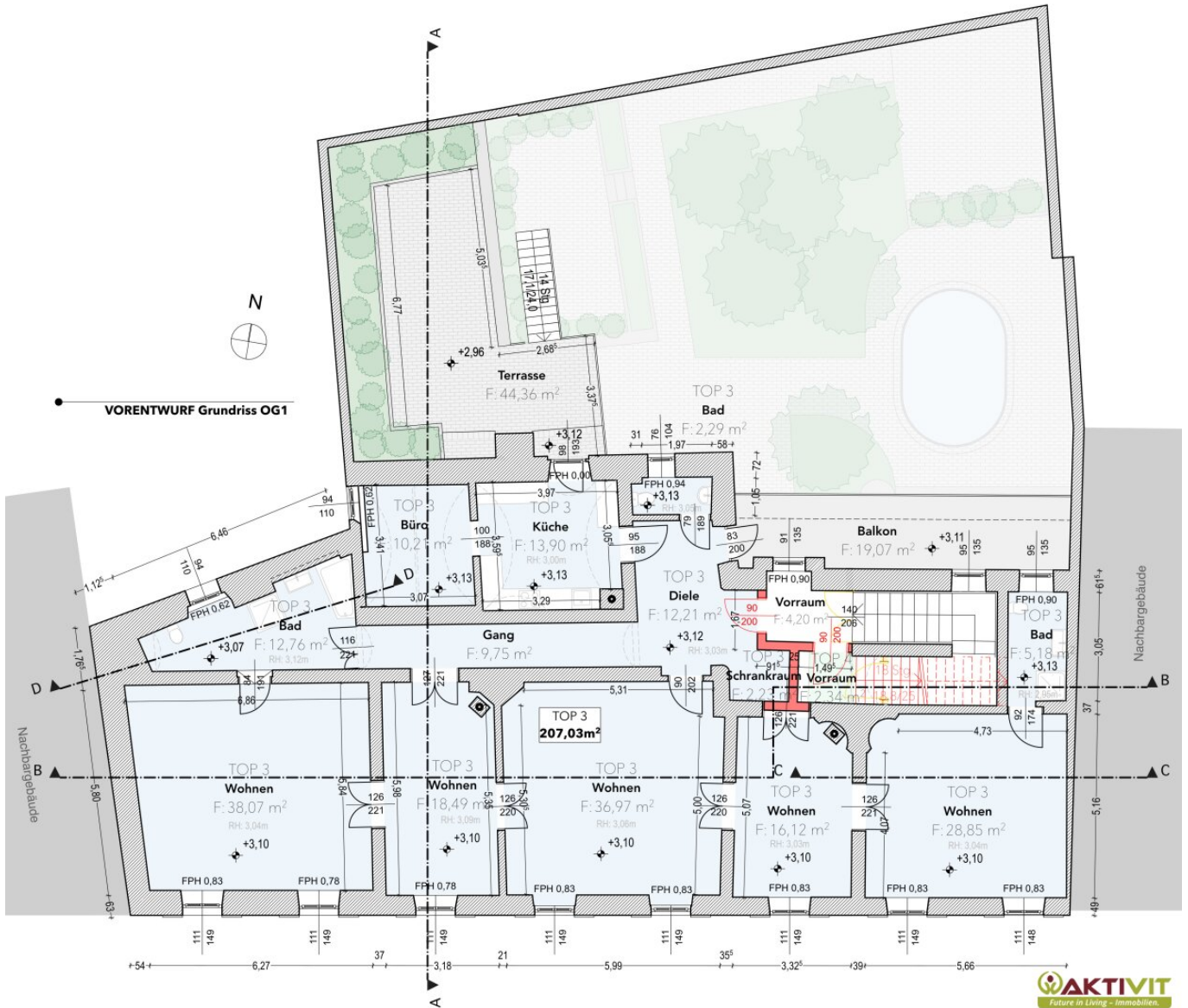


AKTIVIT



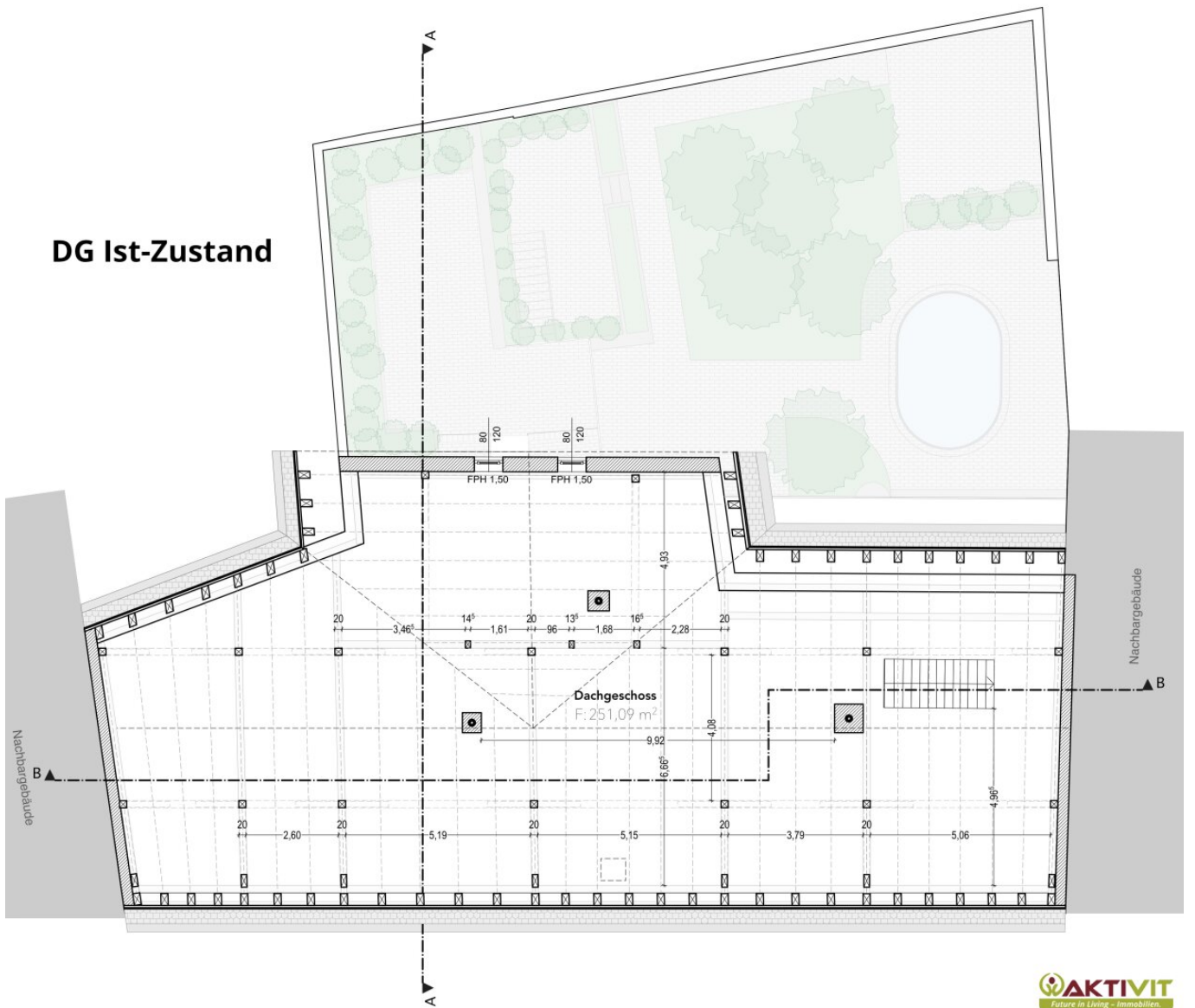
AKTIVIT

VORENTWURF Grundriss OG1

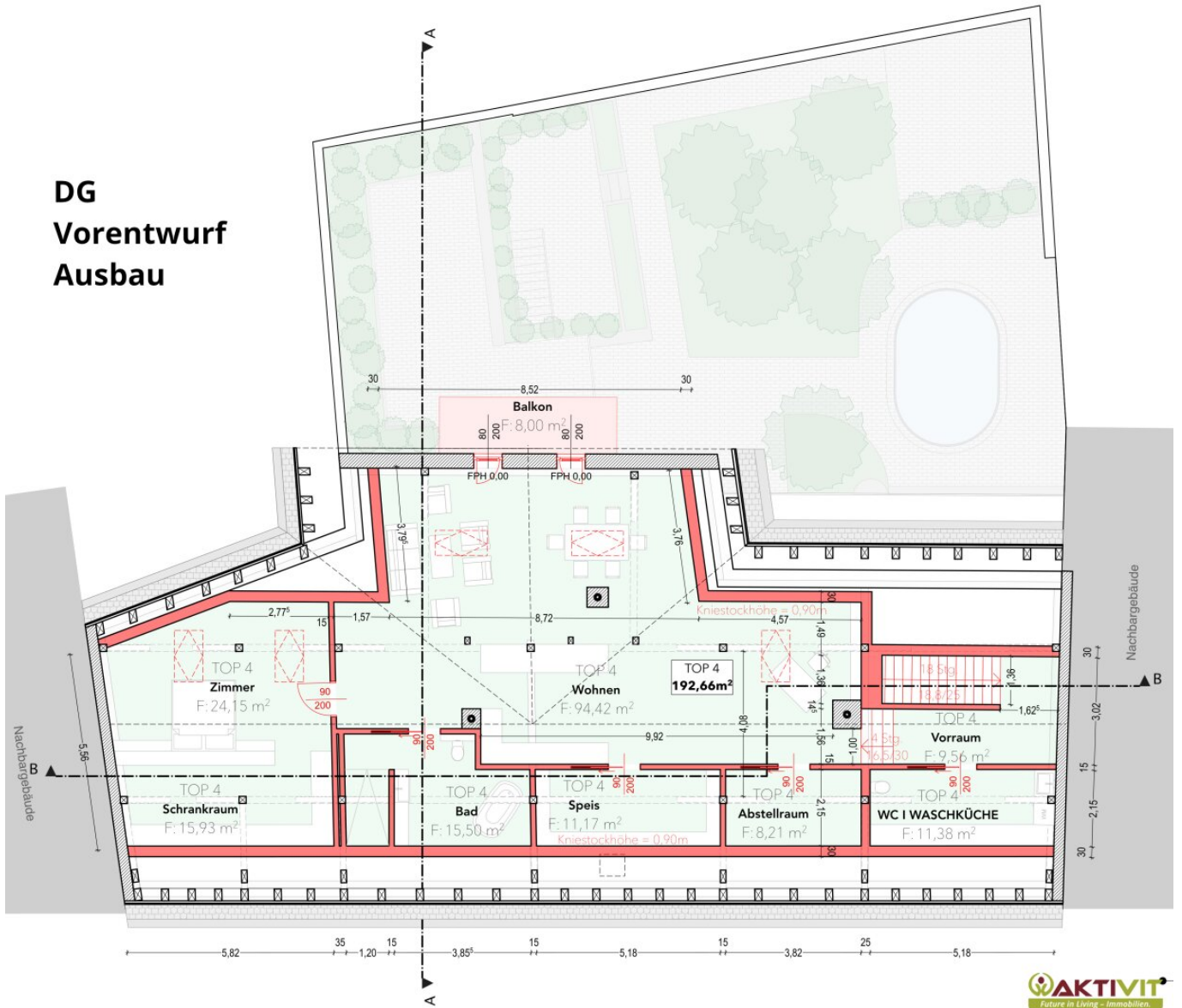




# DG Ist-Zustand

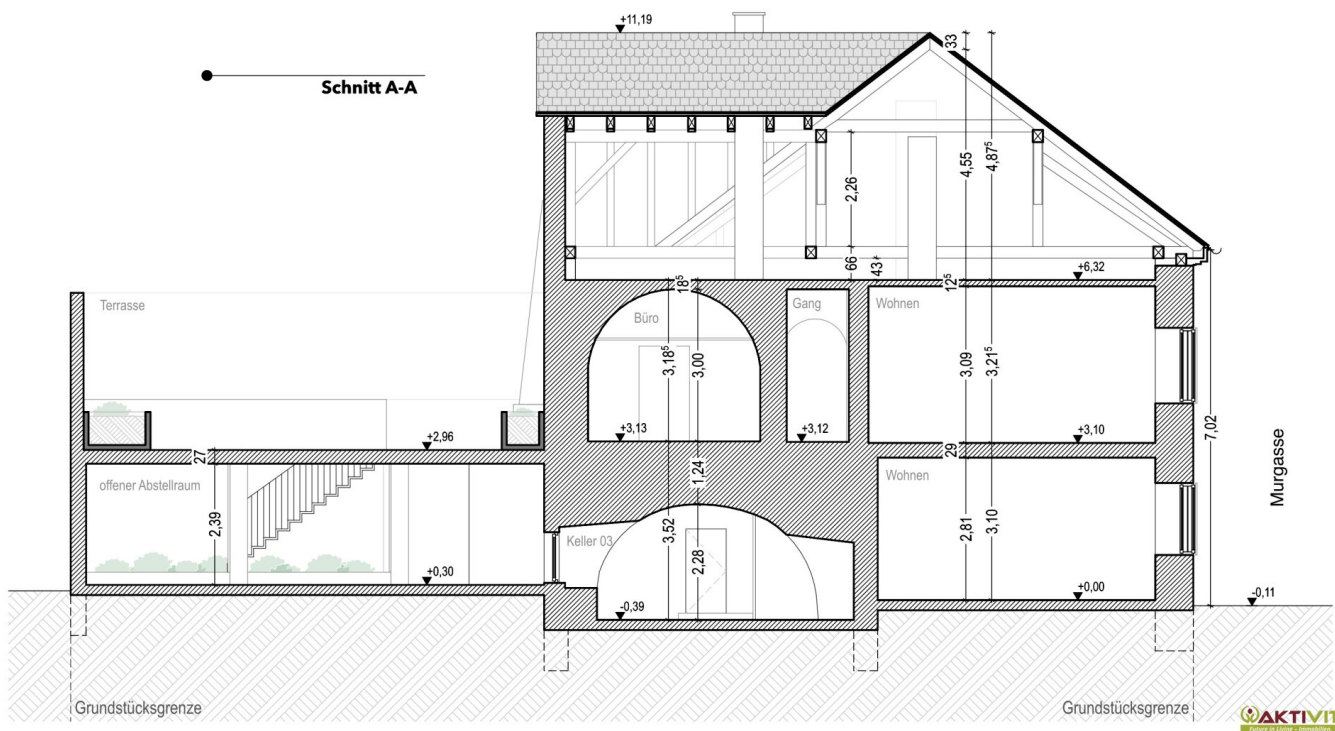


# DG Vorentwurf Ausbau

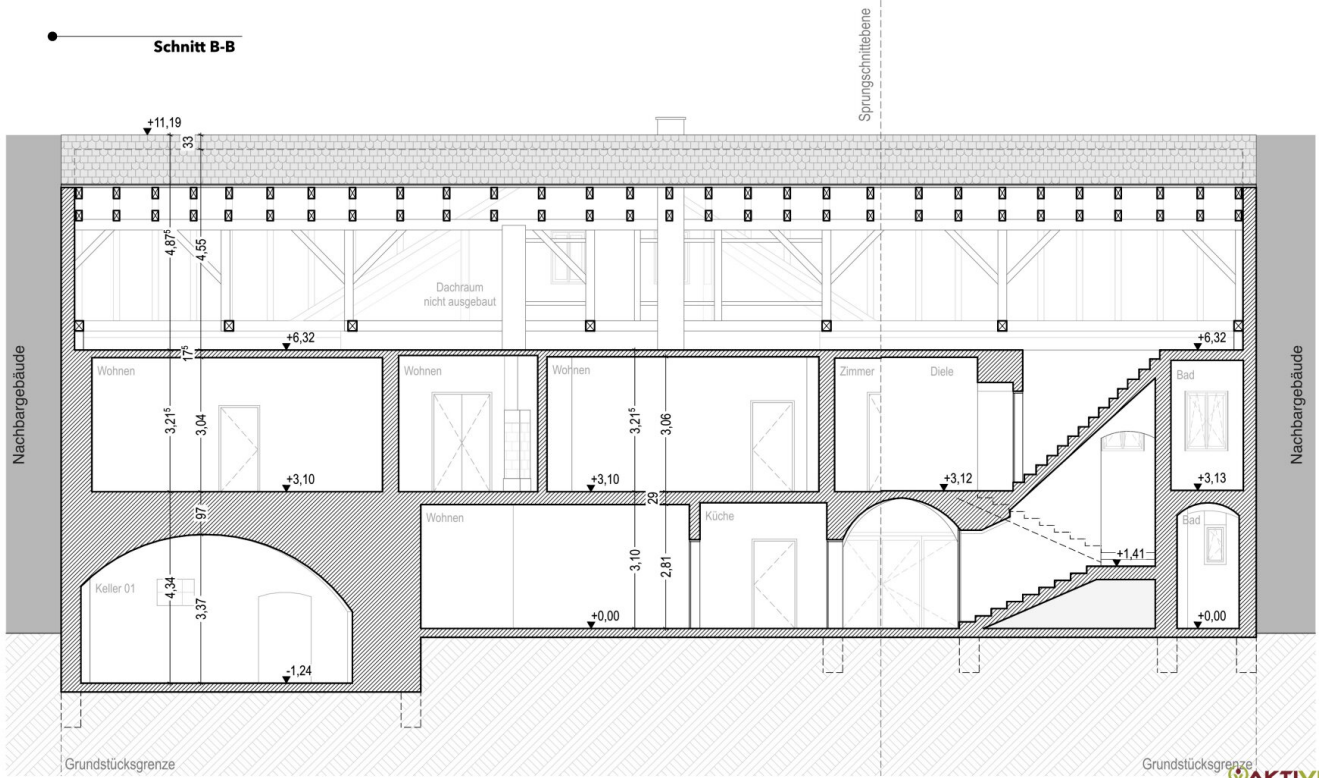




Schnitt A-A



Schnitt B-B





## Objektbeschreibung

Zentral in Bad Radkersburg gelegen, befindet sich diese Wohnung mit großem Rohdachboden und vielfältigem Potential.

Die Wohnung im 1. OG bietet rund 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hinzu kommt der Rohdachboden mit weiteren rund 250 m<sup>2</sup> und Ausbaumöglichkeit.

### ***Die Vorteile dieser Liegenschaft auf einen Blick:***

- Zentral in Bad Radkersburg.
- Hauptplatz fußläufig, Therme ca. 800 Meter.
- Großzügige 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 250 m<sup>2</sup> Rohdachboden.
- Vielfältiges Potential zur Renovierung.
- Solide Substanz mit historischem Charme.
- Sanierungsbonus: Ausmalen & Parkett-Schleifen inkl.!
- Rund 44 m<sup>2</sup> Terrasse + 19 m<sup>2</sup> Balkon.

### **DIE WOHNUNG.**

Die Wohnung bietet insgesamt rund 207 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und befindet sich im ersten Obergeschoß des Hauses.

Zudem ist der Rohdachboden im Dachgeschoß (2. OG) mit rund 250 m<sup>2</sup> Fläche inkludiert.

Die Wohnung gliedert sich in insgesamt 6 Zimmer, eine Küche, zwei Bäder mit WCs, ein weiteres getrenntes WC sowie einen großen Vorraum mit anschließendem Gang.

Drei der Zimmer sind als Durchgangszimmer situiert. Die große Terrasse mit rund 44 m<sup>2</sup> ist durch die Küche erreichbar, der Balkon mit rund 19 m<sup>2</sup> ist vom Vorraum aus erschlossen.

Der Rohdachboden mit rund 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ist der Wohnung zugehörig.

Ein Ausbau des Rohdachbodens wurde innerhalb der Eigentümergemeinschaft bereits positiv beschlossen. Weiters wurde das Ausbauvorhaben schon mit der Gemeinde vorabgestimmt.

So bietet der Rohdachboden vielfältiges Potential zur Gestaltung und Ausbau nach eigenen Bedürfnissen und Vorstellungen. Verschiedene Planungsentwürfe für den Ausbau liegen vor.

Der ausgebaute Rohdachboden kann auch als vollkommen eigenständige Wohneinheit genutzt werden.

Sowohl die bestehende Wohnung als auch der Rohdachboden können getrennt erworben werden.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung ist in optisch renovierungsbedürftigem Zustand. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen stilvollen Altbau aus dem Jahr 1897.

Im Laufe der Jahre wurden diverse Renovierungsarbeiten und Erneuerungen vorgenommen.

Das Ausmalen der gesamten Wohnung in Weiß sowie das Schleifen und Versiegeln des Parkettbodens durch eine professionelle Firma ist im Kaufpreis inklusive!

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung.

Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einrichtung sowie Ausstattung von Küche und den Badezimmern.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair



[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap