

**Rohdachboden zum Ausbau. - Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum. Historischer Charme nur 800 Meter zur Therme.**



**Objektnummer: 996**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8490 Bad Radkersburg
<b>Baujahr:</b>	1897
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	59.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



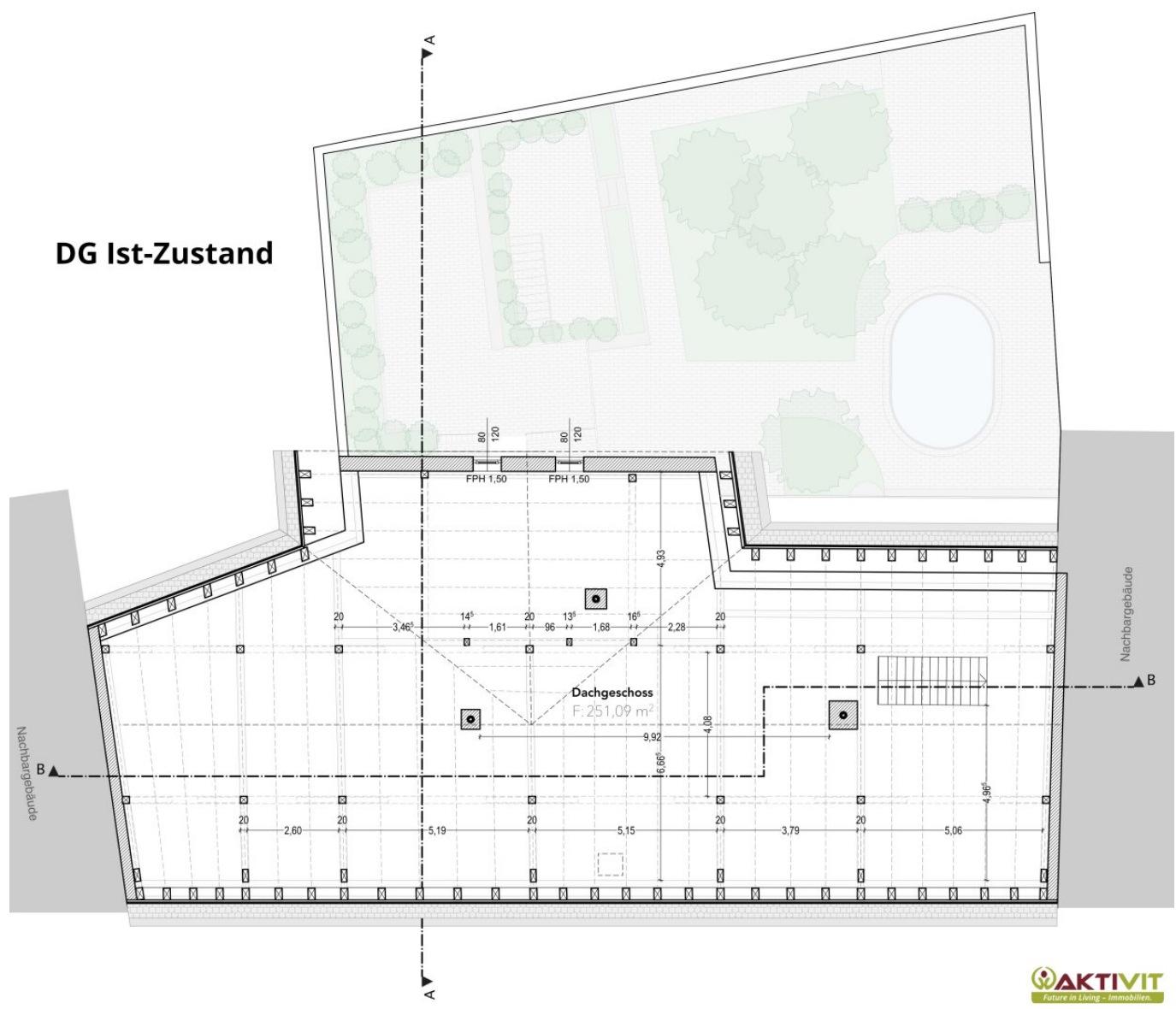
### Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz

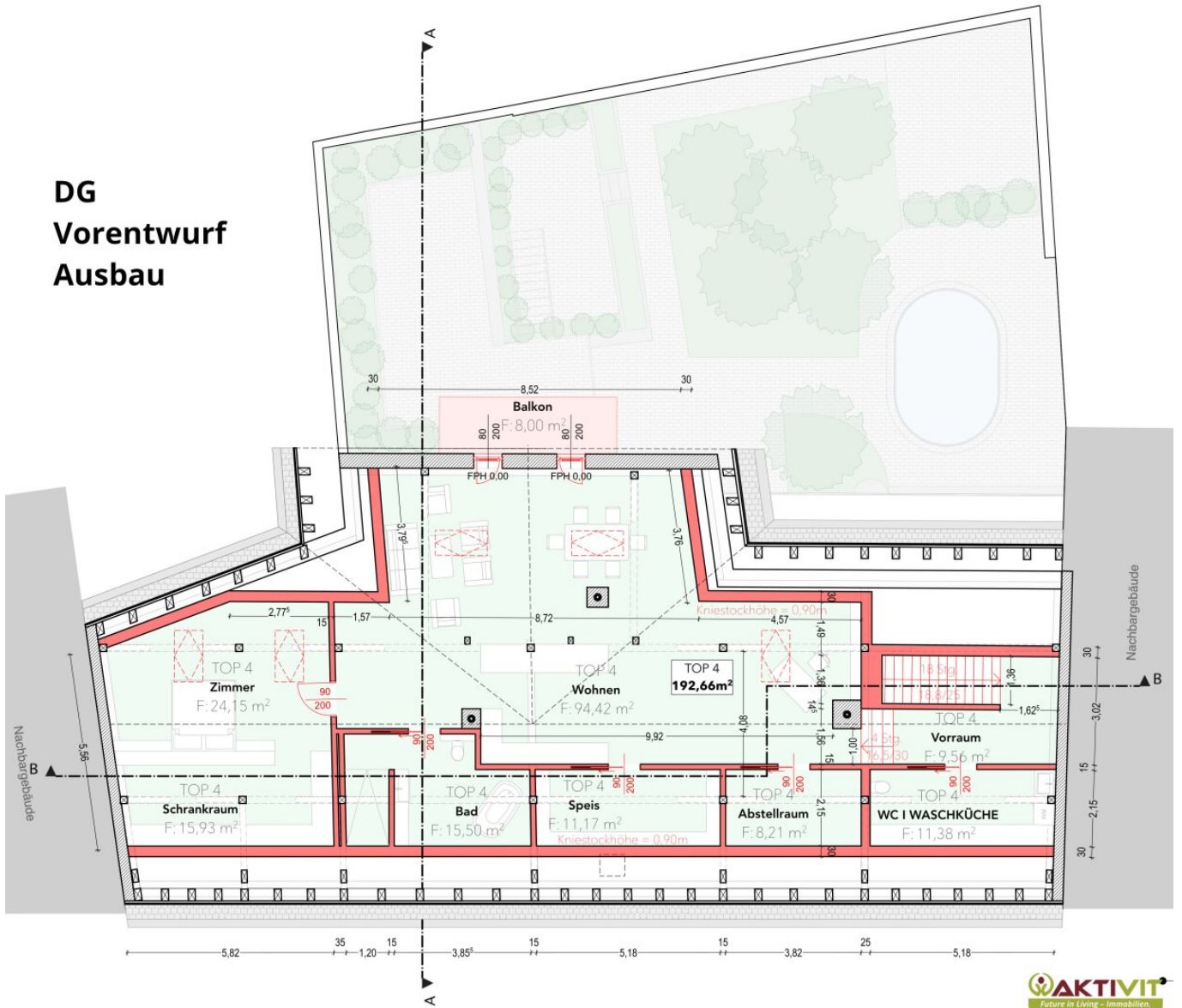
H +43 664 54 24 481

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

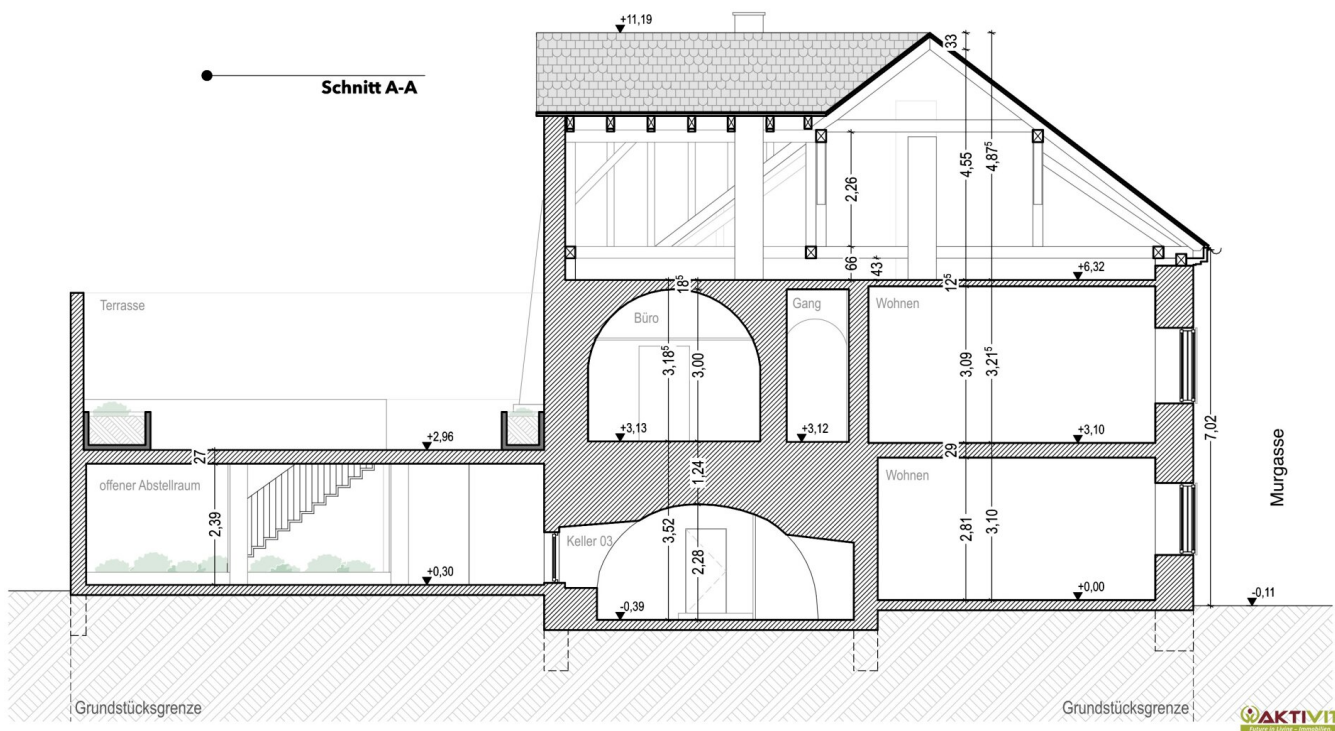
# DG Ist-Zustand



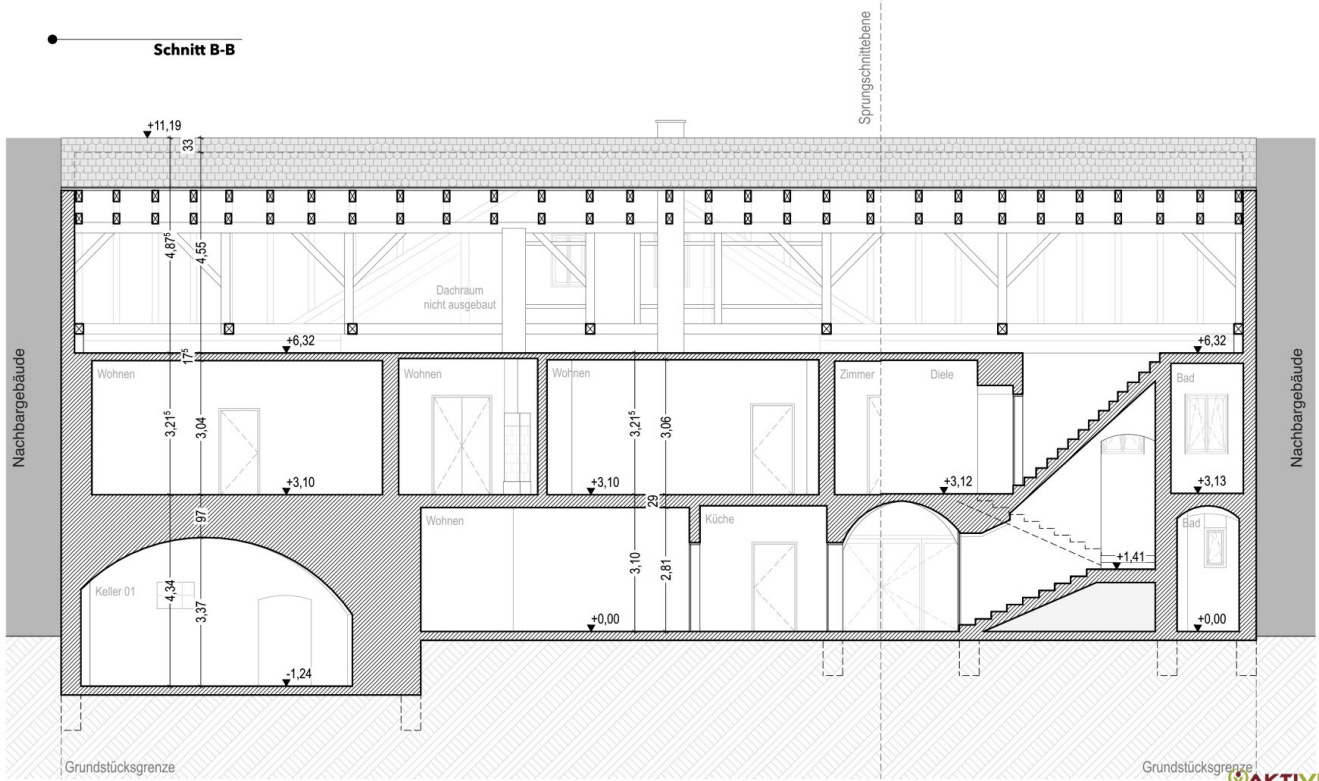
# DG Vorentwurf Ausbau



Schnitt A-A



Schnitt B-B



## Objektbeschreibung

Zentral in Bad Radkersburg gelegen, befindet sich dieser Rohdachboden mit Ausbau-Potential, nur 800 Meter von der Therme entfernt.

Der Rohdachboden bietet rund 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der Ausbau kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden - einige Entwurfsplanungen liegen vor.

Die Wohnung darunter, mit rund 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. OG, kann zusätzlich erworben werden.

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

- Zentral in Bad Radkersburg.
- Hauptplatz fußläufig, Therme ca. 800 Meter.
- Rund 250 m<sup>2</sup> Grundfläche inkl. Dachschrägen.
- Vielfältiges Potential zum Ausbau.
- Solide Substanz mit historischem Charme.

### **DER ROHDACHBODEN.**

Der Rohdachboden hat eine Grundfläche von rund 250 m<sup>2</sup> inklusive Dachschrägen.

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.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um einen stilvollen Altbau aus dem Jahr 1897.

Im Laufe der Jahre wurden diverse Renovierungsarbeiten und Erneuerungen vorgenommen.

Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme-Zentralheizung.

## **DIE WOHNUNG.**

Sowohl der Rohdachboden als auch die Wohnung darunter (1.OG mit 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche) können einzeln erworben werden.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 369.000,-.

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