

EXKLUSIVES ANGEBOT: Zwei Einfamilienhäuser im Herzen von Fernitz-Mellach - Seltene Gelegenheit im Kerngebiet!



Objektnummer: 6409/464

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murbergstrasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	1960
Zustand:	Rohbau
Wohnfläche:	168,93 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	41,67 €
Heizkosten:	166,67 €
USt.:	41,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bernd Swoboda

ITL | Immo Treuhand Liebminger

Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +436647639156

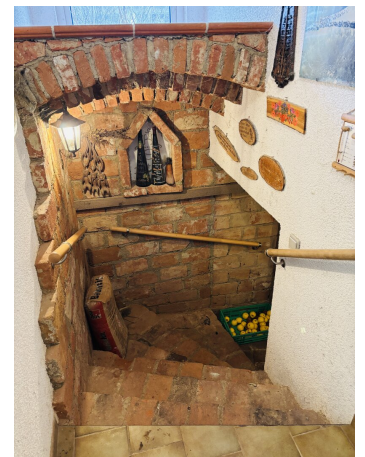
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

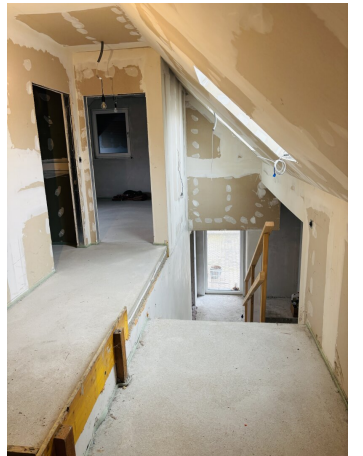


termin zur















Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses einmalige Angebot umfasst zwei Einfamilienhäuser auf einem großzügigen Grundstück in begehrter Lage von Fernitz-Mellach. Neben dem Hauptobjekt, einem charmanten Einfamilienhaus im erweiterten Rohbauzustand mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten, gehört auch ein weiteres, bereits bewohntes Einfamilienhaus zum Kaufangebot.

Das zweite Haus wird aktuell noch von den alten Eigentümern genutzt, die ein lebenslanges Wohnrecht haben. Diese Konstellation bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Kapitalanleger oder Familien, die ein Mehrgenerationen-Konzept verfolgen möchten.

Highlights des Hauptobjekts:

- Weinkeller: Ein traditioneller, rustikaler Weinkeller für Genießer und gemütliche Abende.
- Heizsystem: Nachhaltige Nahwärmeheizung und Fußbodenheizung für modernen Wohnkomfort.
- Elektrische Rollläden: Bequem und energieeffizient.
- Garten: Ein großzügiger Garten bietet viel Platz für Erholung, Spiel oder Gartengestaltung.
- Erweiterter Rohbauzustand: Perfekt für individuelle Gestaltung – Außenfassade und Dach bereits vollständig saniert.

Zweites Einfamilienhaus:

- Aktuell von den bisherigen Eigentümern bewohnt, die ein lebenslanges Wohnrecht genießen.
- Mit Charme und Potenzial.
- Kann langfristig für eigene Zwecke oder als Kapitalanlage genutzt werden.

Raumaufteilung und Gestaltungsmöglichkeiten

Das Hauptobjekt erstreckt sich über zwei Etagen und bietet viel Platz für großzügige Wohn- und Schlafbereiche, Homeoffice, Kinderzimmer oder Hobbyräume. Die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten machen es zur idealen Grundlage für ein individuelles Zuhause.

Fazit

Diese Immobilie ist eine einmalige Gelegenheit, ein Ensemble aus zwei Einfamilienhäusern in einer der schönsten Gegenden südlich von Graz zu erwerben. Das Hauptobjekt bietet die Möglichkeit, ein Traumhaus nach individuellen Vorstellungen zu gestalten, während das zweite Haus langfristige Perspektiven eröffnet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <250m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Straßenbahn <8.250m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap