

**Einfamilienhaus zum Fertigstellen samt Weinkeller in  
Fernitz-Mellach: Ihr Traum vom Eigenheim wartet!**



**Objektnummer: 6409/464**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murbergstrasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	1960
Zustand:	Rohbau
Wohnfläche:	168,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 52,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</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

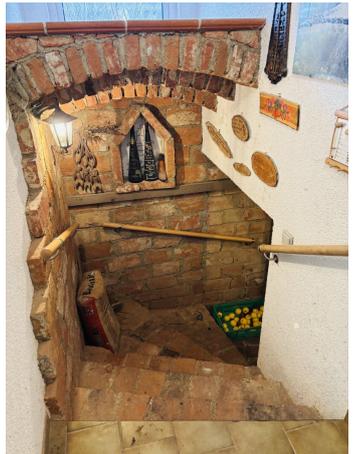


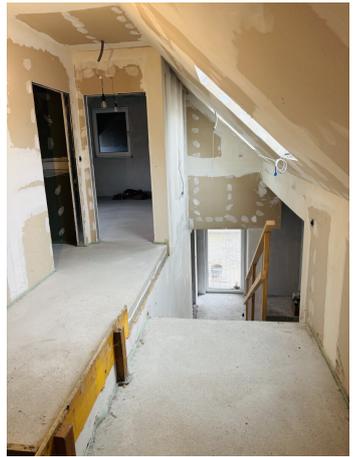
**Bernd Swoboda**

ITL | Immo Treuhand Liebminger















# 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