

## **Traumhafte Apartment Anlage zum Leben und Vermieten**



**Objektnummer: 8041/48**

**Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8382 Weichselbaum
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 48,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH  
Eckengasse 7/6  
9020 Innere Stadt

T +43 664 887 46 814

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































# Objektbeschreibung

## Wohnen in der steirisch-burgenländischen Thermenregion

Lage: Einzigartige (Ruhe-)Lage mit traumhafter Aussicht auf die idyllische Hügellandschaft. Mehr als 300 Sonnentage im Jahr.

Idylle im 3-Länder-Naturpark Raab, Südburgenland

Nutzungsmöglichkeiten:

- Hauptwohnsitz / Zweitwohnsitz
- Renditeobjekt / Zinshaus
- Ferienwohnungen
- Wohnheim / Kurzentrum
- Eventlocation

## Objektdaten

Wohnfläche: 350 m<sup>2</sup>

Grundstück: 12.255 m<sup>2</sup>

Wohneinheiten: 6

Zimmer: 14

Baujahr: 1960 / 2021

Kaufpreis: 1.200.000 €

Ausstattung & Highlights:

- 6 Wohneinheiten (5 mit Balkon zwischen 4,5 – 10 m<sup>2</sup>, 1 mit 1.000 m<sup>2</sup> Garten, überdachter Terrasse und Veranda)
- Infinity-Naturpool (Regenwasser gespeist) und Panorama-Fasssauna
- Parkähnliche Außenanlage mit Westausrichtung und Traumausblick
- Grillplätze und großzügiger Spielbereich (Tischtennis, Trampolin, Schaukel, Fußballplatz etc.)
- Gemüsegarten mit Gartenhaus
- 2 Garagen und Pferdeunterstand (auch als Carport nutzbar)
- Separater Strom und Heizung je Wohneinheit

#### Grundstücksaufteilung:

- 3.000 m<sup>2</sup> Baugrund
- 4.300 m<sup>2</sup> Grünfläche
- 4.700 m<sup>2</sup> Wald

#### Energie & Technik:

- Heizung: 14 kW Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung: 170 m<sup>2</sup> / Heizkörper: 180 m<sup>2</sup>

- Fenster: Kunststoff/Thermo, 3-fach verglast
- Böden: Eiche-Parkett, Naturstein, Fliesen
- Internet: Kabelgebunden, störfrei, Festnetz

## **Detaillierte Wohneinheiten**

### **WEH 1 – Die gemütliche XL-Wohnung (120 m<sup>2</sup>)**

- Erdgeschoss, 360° Aussicht
- 1.000 m<sup>2</sup> eingezäunter Garten mit überdachter Terrasse und Veranda
- 2,5 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer, Wohnküche, Speisekammer
- Tageslichtbad mit Badewanne

### **WEH 2 – Das gemütliche Studio (30 m<sup>2</sup>)**

- Ostausrichtung, 10 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse
- Wohnküche mit Einbauküche
- Begehbare Dusche, rutschfeste Fliesen

### **WEH 3 – Das kuschelige Studio (28 m<sup>2</sup>)**

- 9 m<sup>2</sup> Balkon mit Panoramablick

- Einbauküche und Tageslichtbad mit begehbare Dusche

2. Stock, Ostausrichtung

### **WEH 4 & 5 – Charmante Dachgeschoss-Apartments (je 45 m<sup>2</sup>)**

- Helle und hohe Räume, O/W-Ausrichtung
- 4,5 m<sup>2</sup> Balkon mit Blick ins Lafnitztal (40 km Aussicht)
- Fußbodenheizung, Einbauküche und Tageslichtbad

### **WEH 6 – Das malerische Apartment (65 m<sup>2</sup>)**

- Westausrichtung mit 9 m<sup>2</sup> Balkon und traumhaftem Panorama
- Großes Bad mit begehbare Dusche
- Fußbodenheizung, hohe Räume, Einbauküche

### **Lage & Infrastruktur**

- Absolute Ruhe: Kein Durchfahrtsverkehr, nur Anrainer
- Jennersdorf (10 min): Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Ärzte, Schulen

- Mogersdorf (5 min): Nahversorgung, Bahnhof mit Anbindung nach Graz
- Güssing (15 min): Historische Burg mit 360°-Ausblick und Kulturprogramm
- Bad Loipersdorf (10 min): Österreichs größte Therme
- Grenznähe:
  - Ungarn (10 min, St. Gotthard)
  - Slowenien (20 min)
  - Kroatien (75 min)
  - Wien (120 min)
  - Budapest (180 min)

Ein Kraftort mit einzigartiger Natur und höchster Erholungsqualität.

## **INFO – Nebenkosten**

Kaufpreis: 1.200.000 €

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1–3 % + Barauslagen

Energiekennzahlen:

- HWB: 48,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Energieklasse C)
- fGEE: 0,84 (Energieklasse A)

Hinweise:

Die Angaben wurden sorgfältig erhoben, jedoch wird keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Krankenhaus <5.000m  
Apotheke <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <5.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <3.000m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap