

**Teilsaniert mit großem Potential. - Mit Garten und
Fernblick. - Zentral in Reichenfels.**



Objektnummer: 810

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

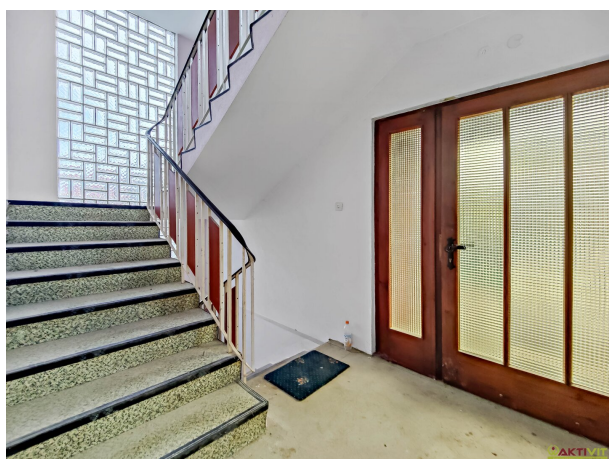
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9463 Reichenfels
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	300,00 m²
Gesamtfläche:	300,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Garten:	480,00 m²
Keller:	87,00 m²
Kaufpreis:	185.000,00 €
Kaufpreis / m²:	616,67 €
Provisionsangabe:	

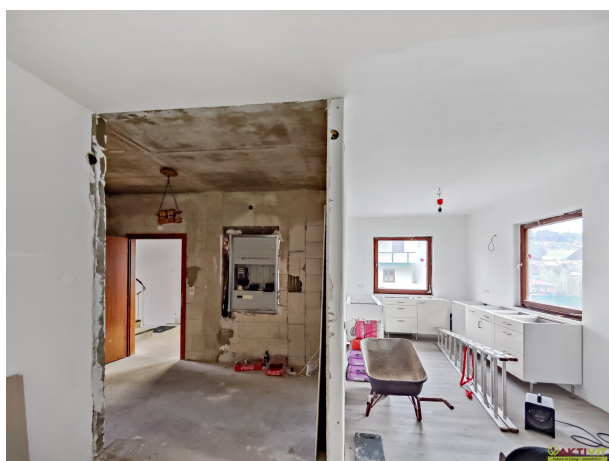
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

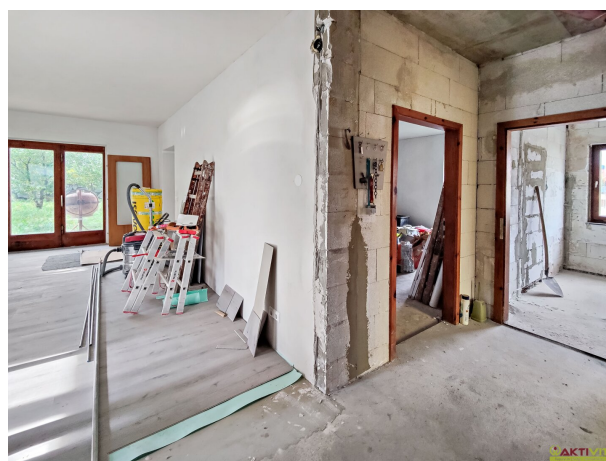
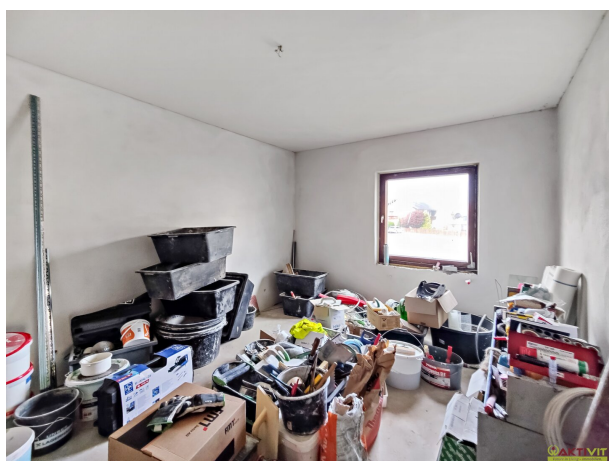


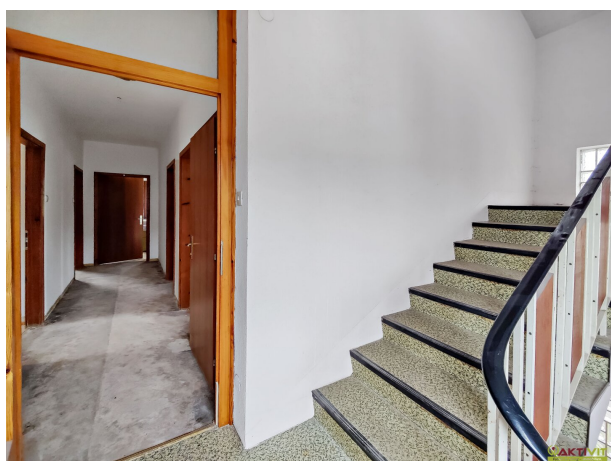
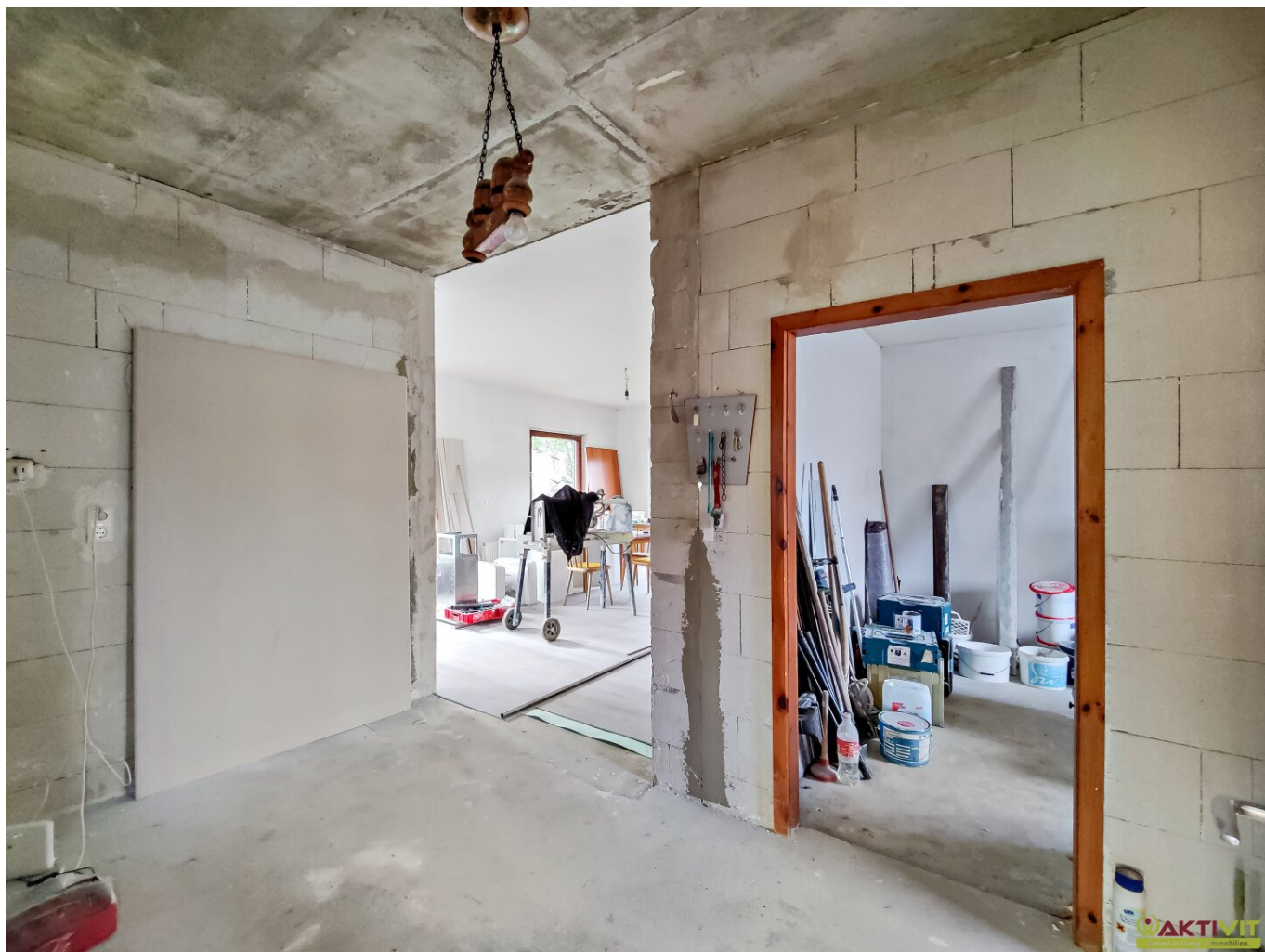
Wilhelm Rossmair



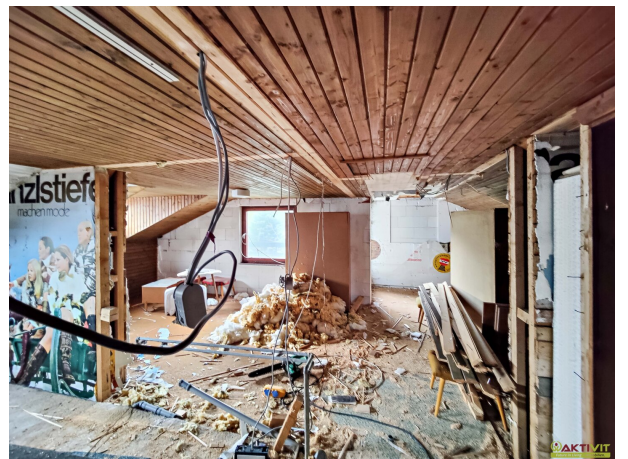






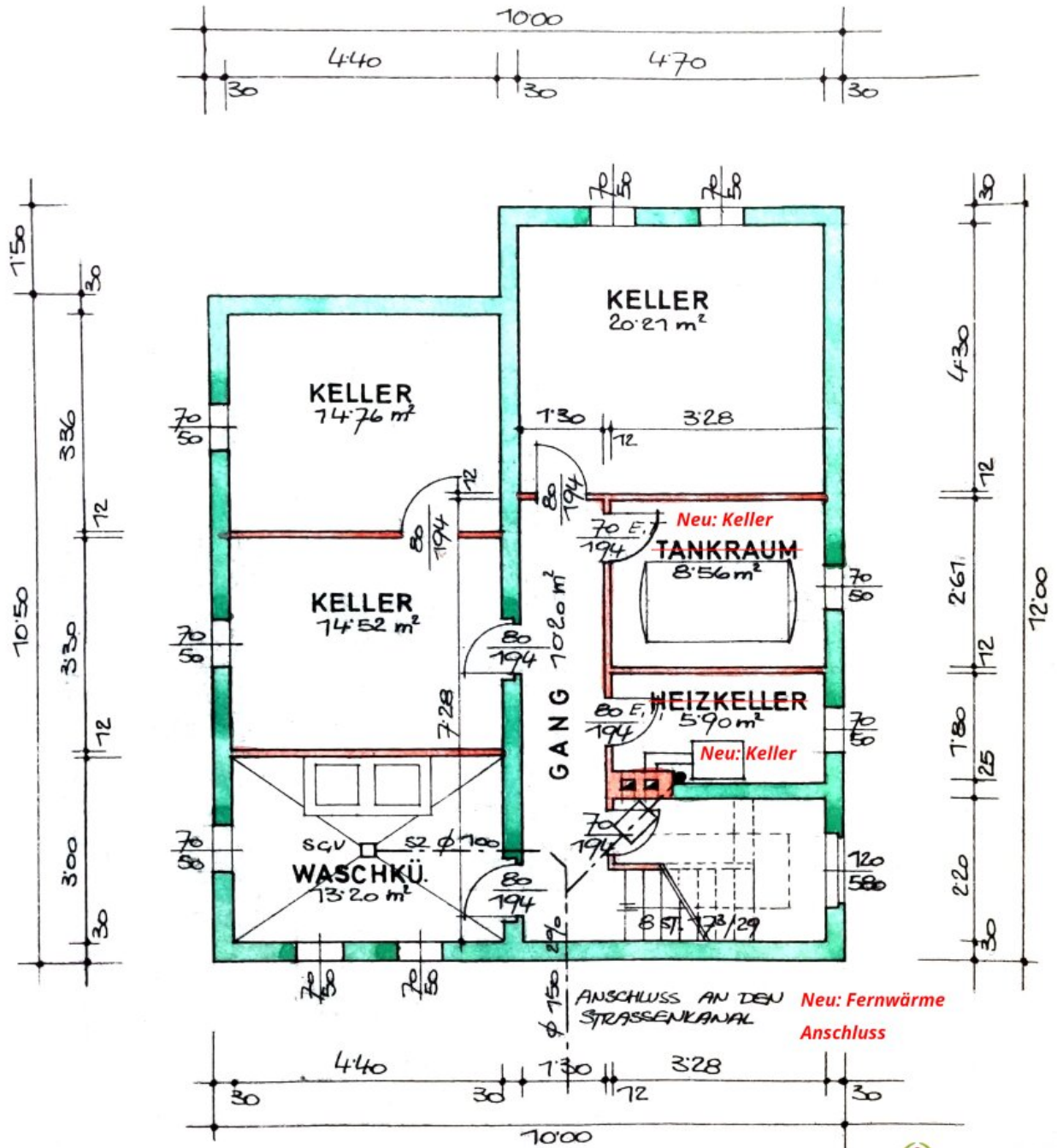




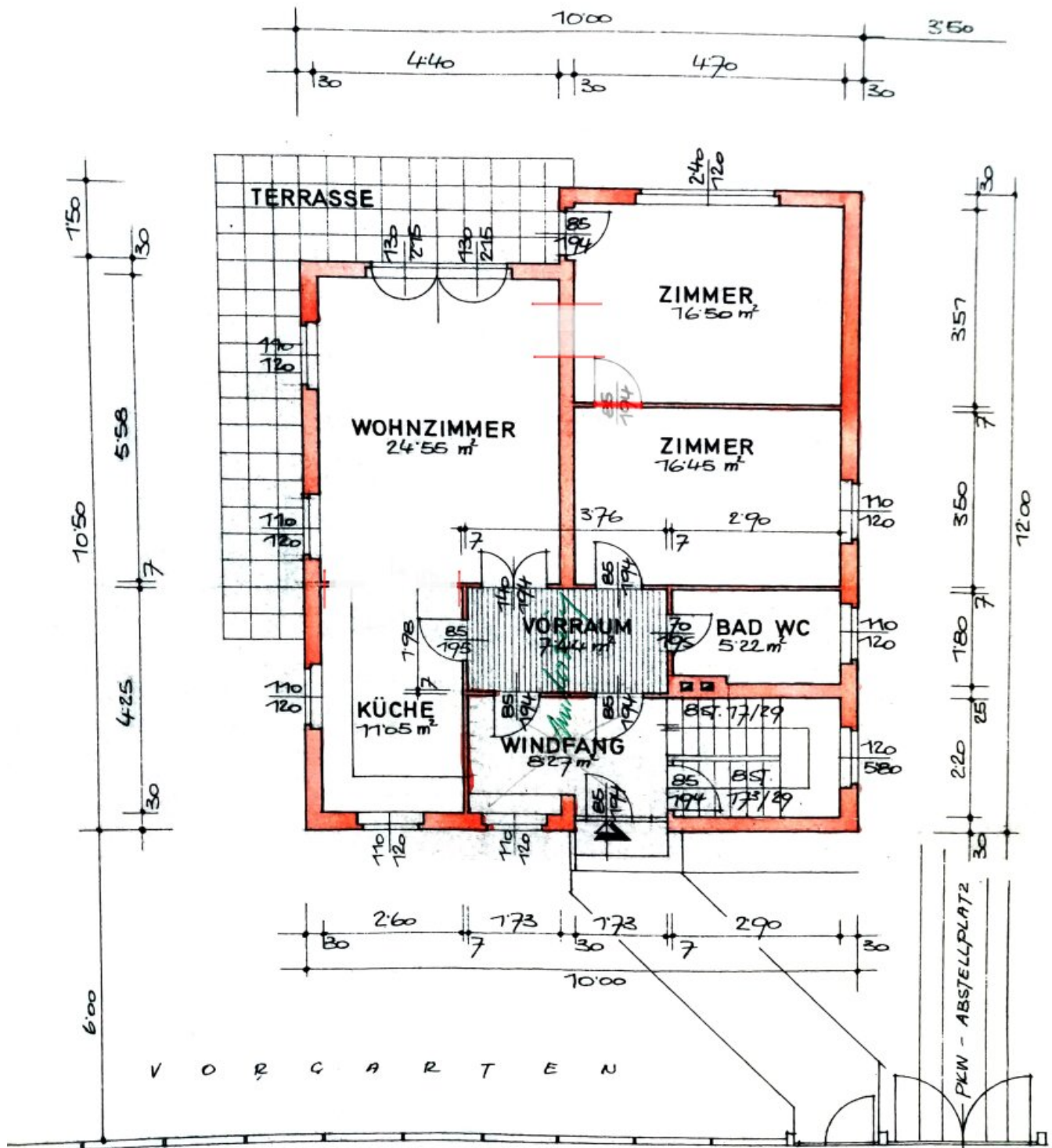




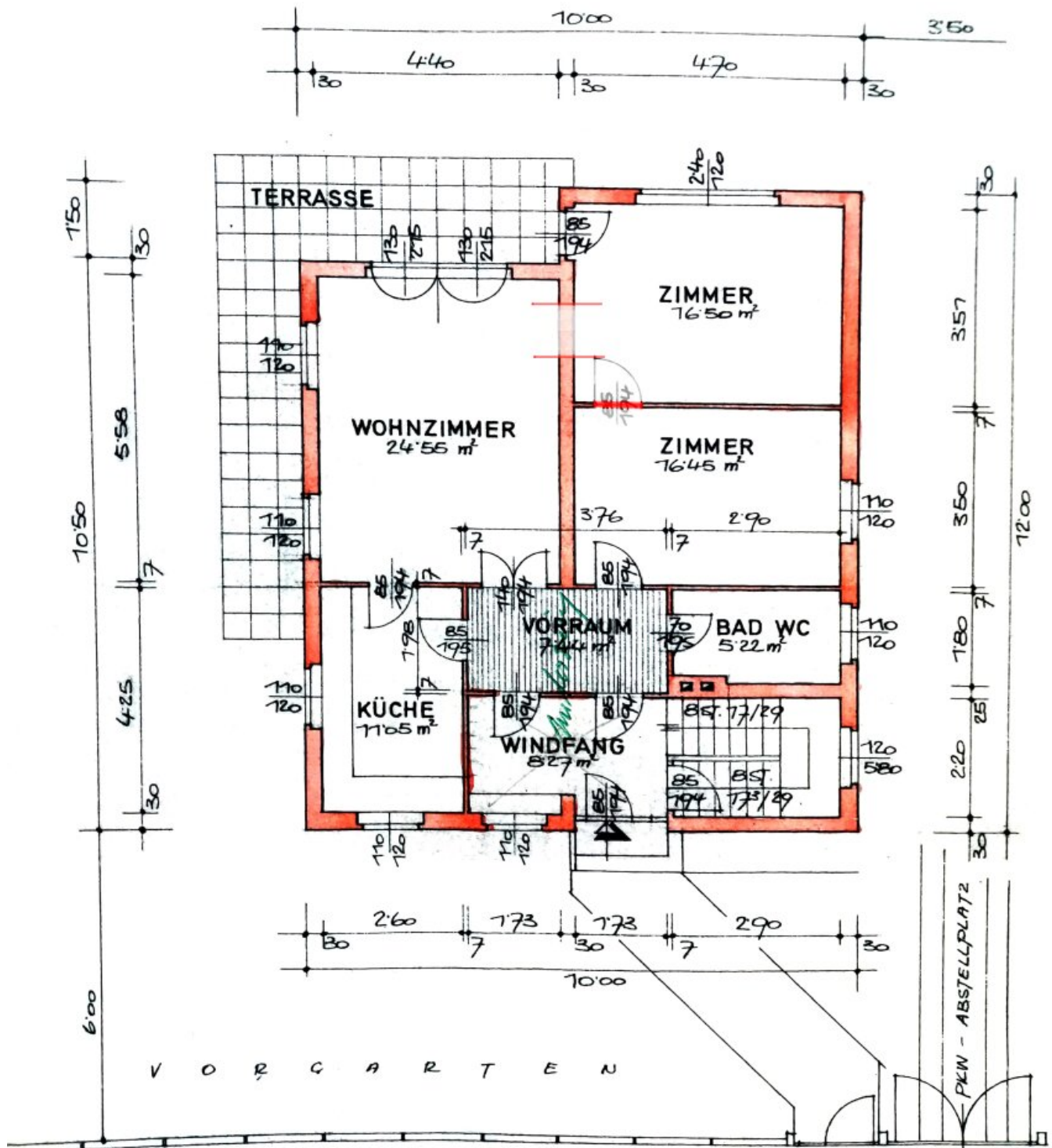
KELLER



ERDGESCHOSS

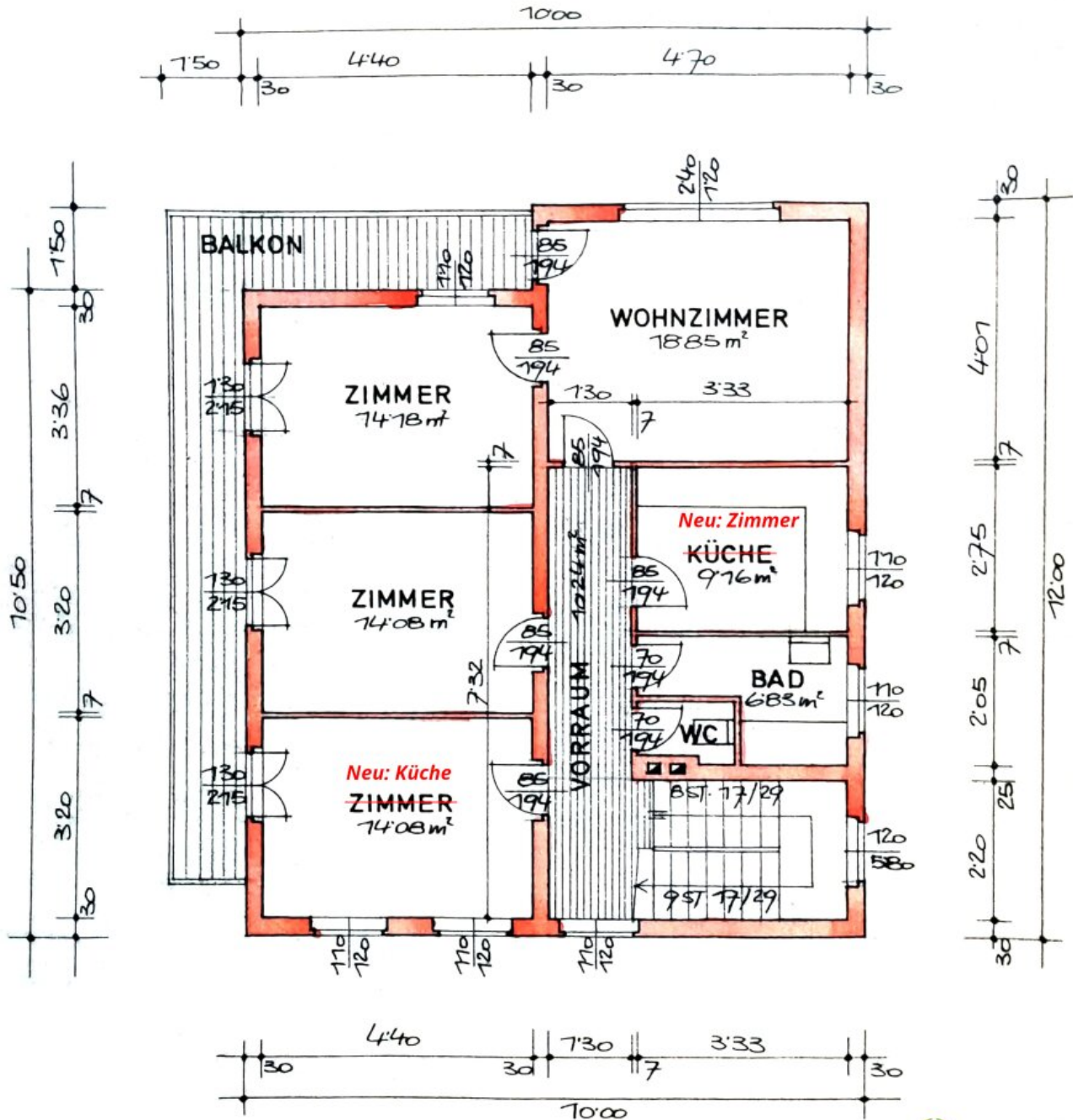


ERDGESCHOSS

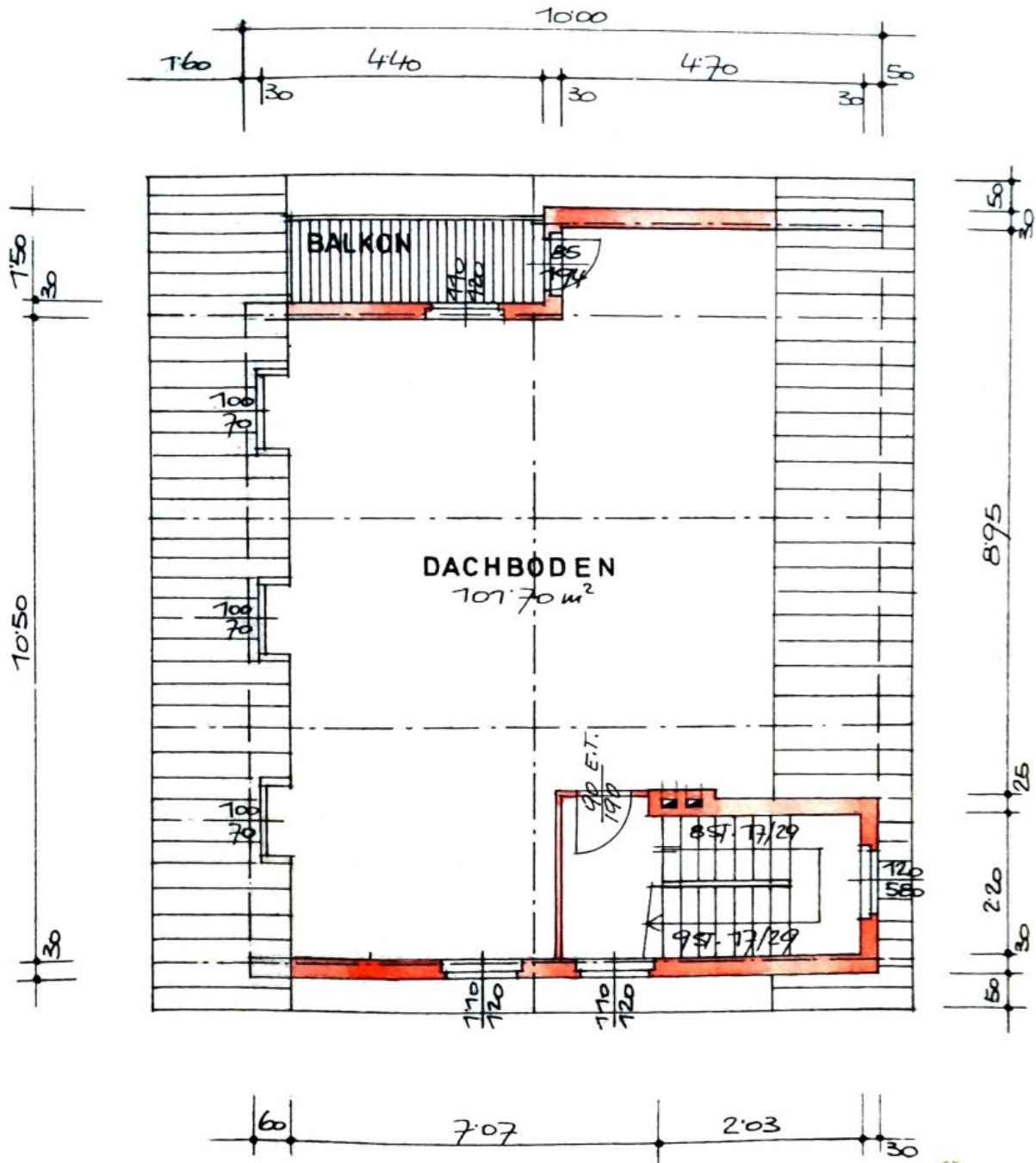


OBERGESCHOSS

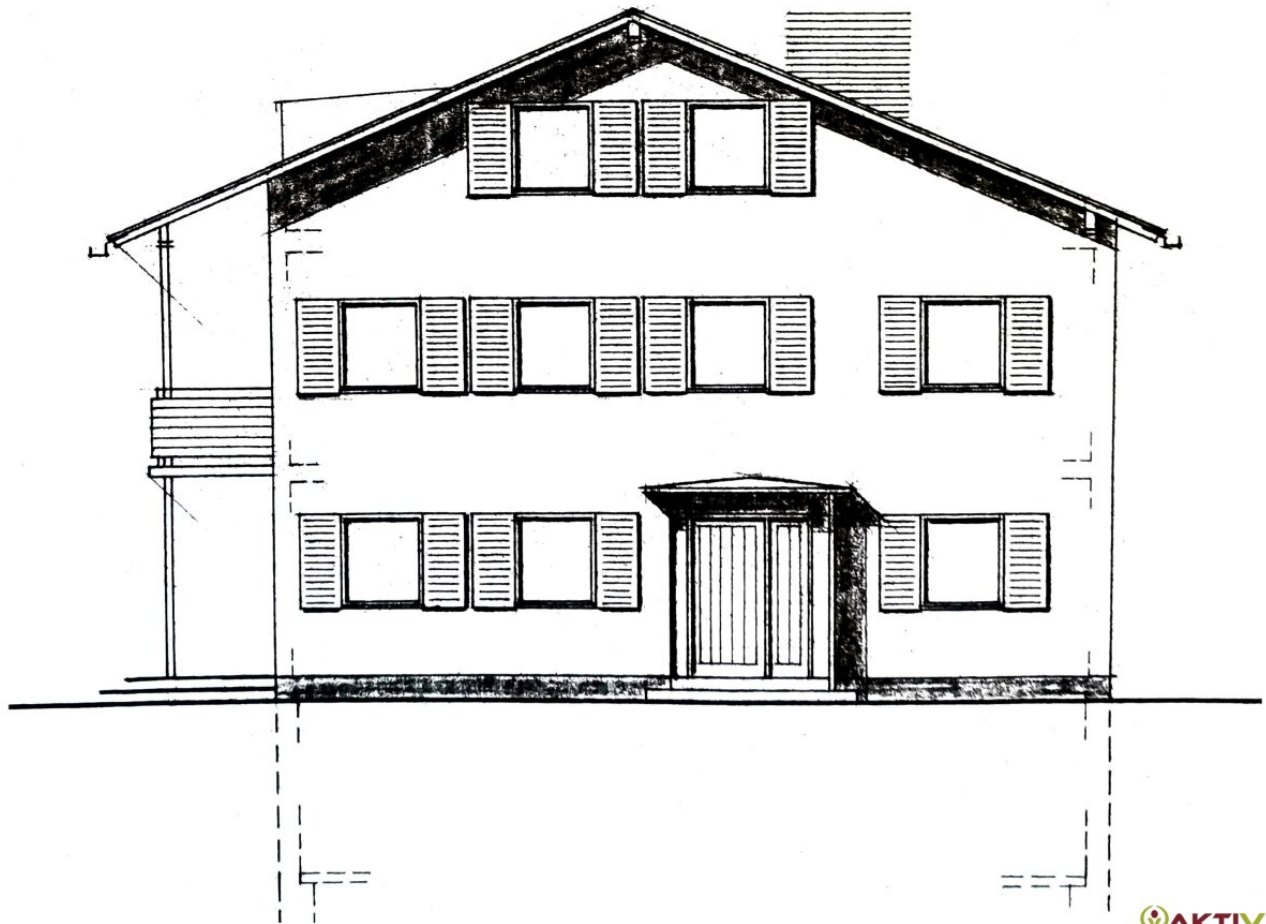
- STAMPF BETON
- ZIEGELMAUERWERK
- LEICHTWÄNDE
- STAHL BETON



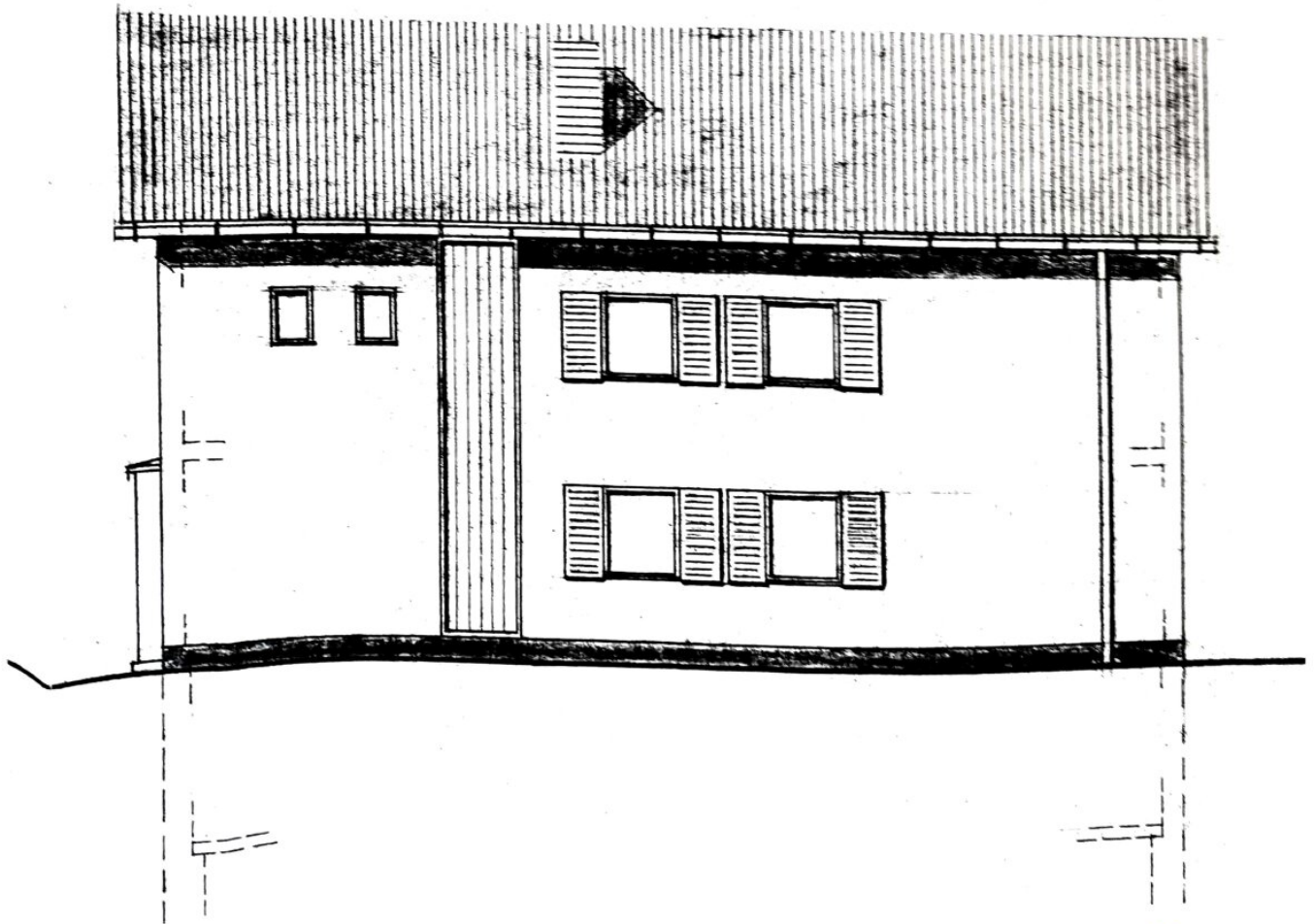
DACHBODEN



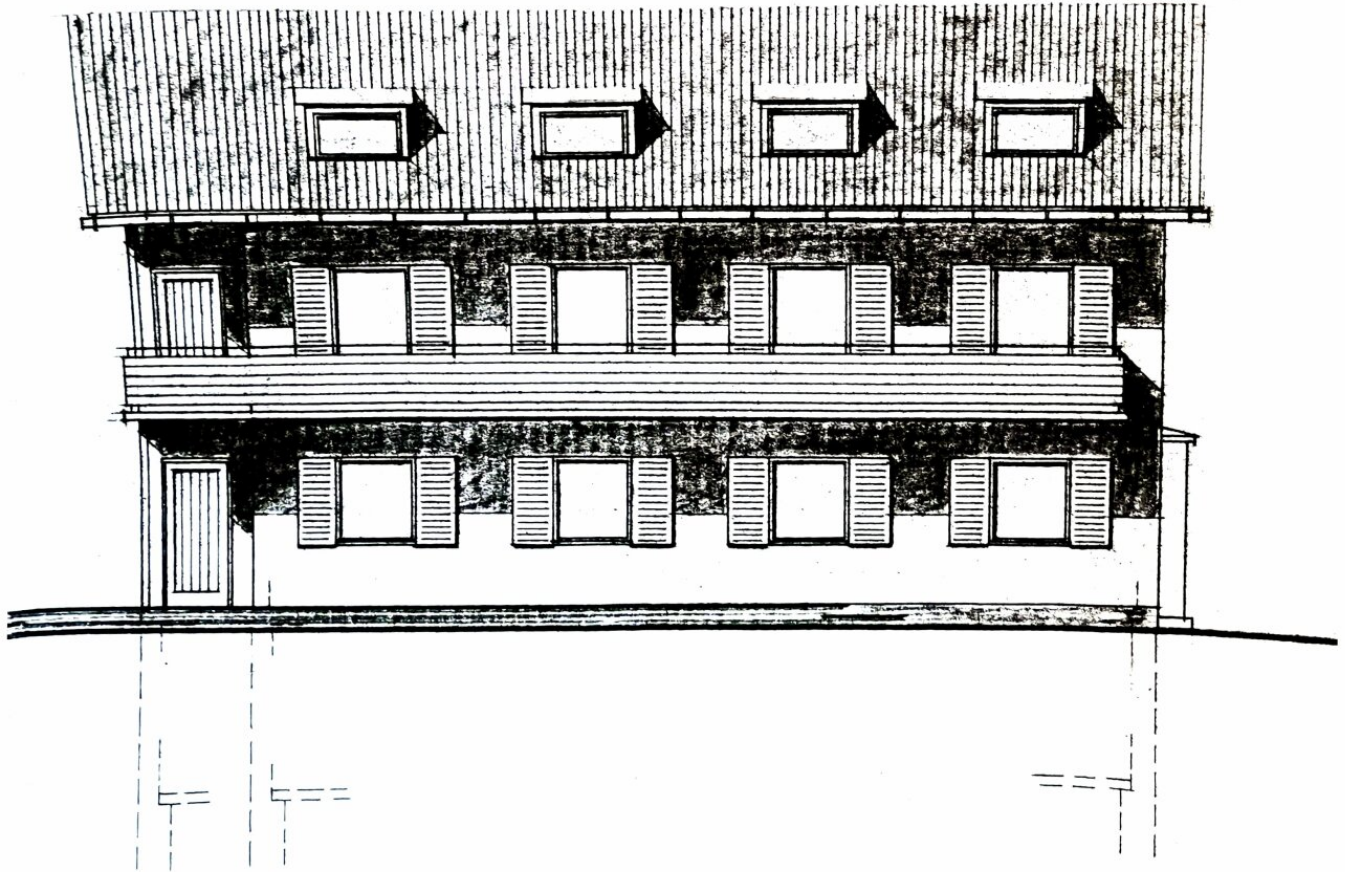
STRASSENANSICHT



NORDANSICHT

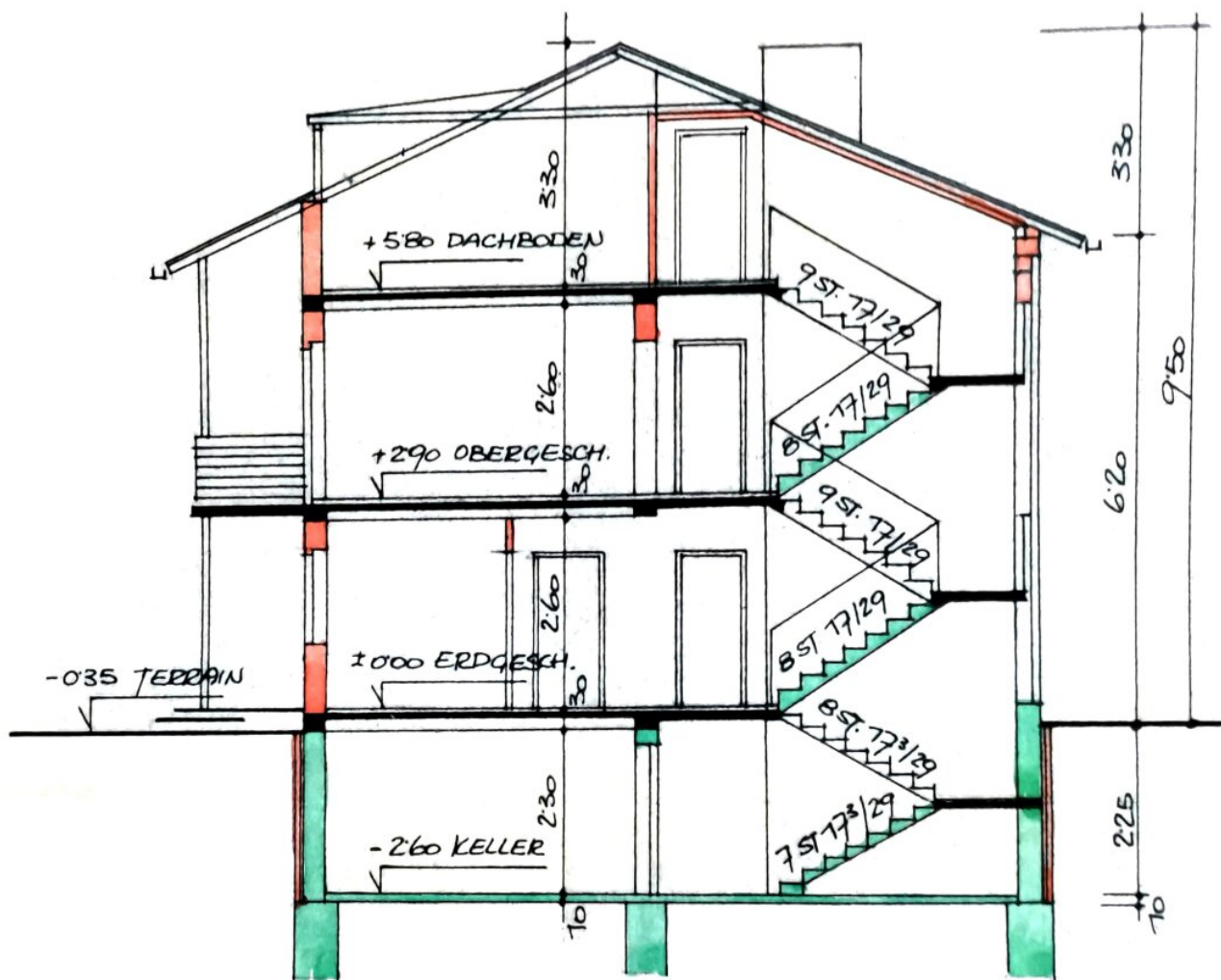


SÜD OSTANSICHT



SÜD WESTANSICHT





GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	790' - m ²
VERBAUTE FLÄCHE	112.95 m ²
WOHNFLÄCHE	177.50 m ²
UMBAUTER RAUM	973' - m ³

Objektbeschreibung

Dieses bereits teilsanierte Haus mit großem Potential befindet sich in zentraler Lage in der Marktgemeinde Reichenfels.

Das Haus verfügt über rund 200 m² Nutzfläche auf zwei Etagen zuzüglich Dachgeschoß und Keller. Hier bietet sich auch die Möglichkeit des Umbaus in mehrere Wohneinheiten.

Die Vorteile dieses Hauses auf einen Blick:

- Ruhige Lage in fußläufiger Entfernung zum Zentrum.
- Wolfsberg und das Murtal je 25 Min. entfernt.
- Vielfältiges Potential - bereits Teil-Saniert.
- Rund 200 m² Nutzfläche + Dachgeschoß und Keller
- Großzügige Balkone mit Süd-Ausrichtung.
- Eigengrund mit ca. 480 m² Grünflächen-Anteil.
- Ausreichend KFZ-Stellfläche auf Eigengrund.

DAS HAUS.

Das Haus verfügt über rund 200 m² Wohn-Nutzfläche auf zwei Etagen (EG, 1. OG). Zudem ist das Haus vollständig unterkellert, hier bieten sich weitere rund 87 m² Kellernutzfläche.

Das EG und 1. OG verfügen jeweils über Balkone bzw. Terrassen mit Süd-West und Süd-Ost Ausrichtung. Es gibt zudem ein Dachgeschoß mit weiteren rund 100 m².

Die Zimmerstruktur wurde im Rahmen der bisherigen Sanierungsarbeiten kaum verändert.

Hier bietet sich die Möglichkeit zur Gestaltung und Fertigstellung ganz nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen.

Aktuell verteilen sich die Flächen auf 7 Zimmer, zwei Badezimmer, drei getrennte WCs sowie Gang- und Nebenflächen

Eine Teilung in mehrere getrennte Wohneinheiten erscheint ebenfalls möglich.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und im Laufe der Zeit saniert und renoviert.

Aktuell ist das Haus in teilweise saniertem Zustand.

Zuletzt wurden im Zeitraum 2023 die Heizung mit Fernwärme installiert, dazu sind Bereiche mit Fußbodenheizung ausgeführt. Die restliche Heizanlage inkl. Heizkörper wurde bereits 2005 erneuert.

Weitere Sanierungsarbeiten wurden bereits teilweise durchgeführt. So wurde ein aktueller und zeitgemäßer Sicherungskasten eingebaut.

Einige Böden wurden zudem bereits mit modernem Laminat erneuert und Teile der Wände neu verputzt und gestrichen.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das Haus befindet sich auf einem Grundstück mit rund 776 m² Grundstücksfläche laut Grundbuch.

Auf dem Eigengrund bietet sich ausreichend Stellfläche für KFZ.

Das Grundstück ist zur Gänze als Bauland mit der Widmung "Bauland - Wohngebiet" gewidmet.

Die Liegenschaft ist voll erschlossen. Die Zufahrt ist direkt von einer öffentlichen Straße gegeben.

Die öffentlichen Abgaben und Betriebskosten betragen rund € 100,- pro Monat brutto inkl. USt.

Zur Beantwortung weiterer Fragen 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

w.rossmair@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <6.000m

Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap