Teilfertiges Wohnensemble mit Weitblick – Ihre Gelegenheit in Fernitz-Mellach

Imagebild

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,10 kWh / m² * 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

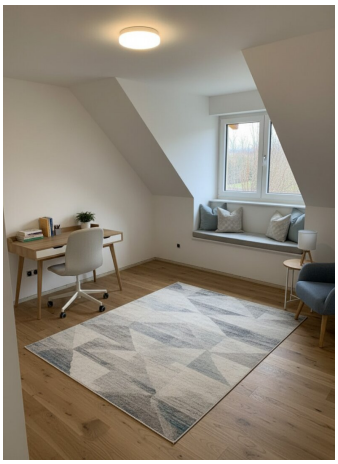
Bernd Swoboda

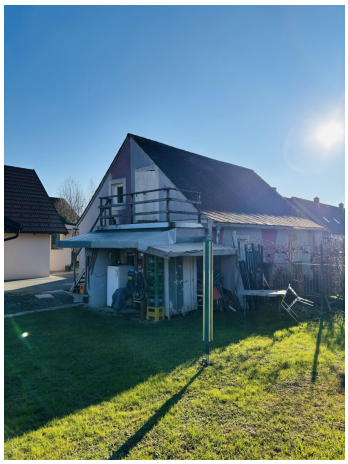
ITL | Immo Treuhand Liebminger

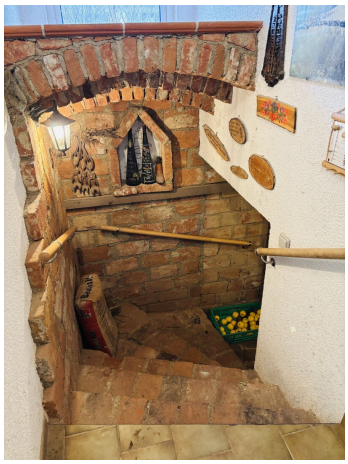
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

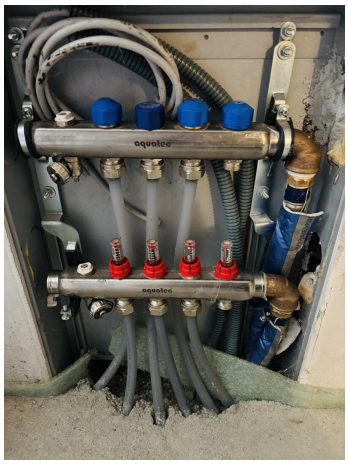
T +43351244159
H +436647639156

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.








aquatec
aquatec

Objektbeschreibung

Zwei Einfamilienhäuser auf einem Grundstück – Investition mit Potenzial in Fernitz-Mellach

Dieses außergewöhnliche Immobilienangebot vereint **Vielfalt, Flexibilität und langfristiges Potenzial** – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder kreative Eigenheimpläne. Auf einem großzügigen Grundstück in beliebter Lage von **Fernitz-Mellach** befinden sich **zwei Einfamilienhäuser**, die gemeinsam verkauft werden.

Haus 1 – Das Hauptobjekt im erweiterten Rohbauzustand

Das erste Einfamilienhaus befindet sich im **erweiterten Rohbauzustand** und bietet somit **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Die Außenfassade sowie das Dach wurden bereits vollständig saniert – der Innenausbau kann nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden.

Highlights:

- ? **Erweiterter Rohbau** – perfekte Basis für individuelle Wohnträume
- ? **Weinkeller** – traditionell & stimmungsvoll für Genießer
- ? **Nachhaltige Nahwärmeheizung** und **Fußbodenheizung**
- ? **Elektrische Rollläden** – für Komfort und Energieeffizienz
- ? **Großzügiger Garten** – ideal für Familien, Hobbygärtner oder Erholungssuchende

Mit zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für vielseitige Wohnkonzepte – ob offene Wohnküche, Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer.

Haus 2 – Bestandsobjekt mit Wohnrecht

Das zweite Haus ist aktuell von der bisherigen Eigentümernin (85) bewohnt, die ein **lebenslanges, grundbücherlich gesichertes Wohnrecht** nach Verkauf innehaben werden.

Vorteile:

- ? **Langfristige Nutzungsperspektive** – für spätere Eigennutzung oder als

Investitionsobjekt

- ? **Sicheres Wohnrecht für die Vornutzer** – für soziale und respektvolle Eigentümermodelle
- ? **Potenzial für spätere Erweiterung, Vermietung oder Eigenbedarf**

Fazit: Ein Ensemble mit vielen Möglichkeiten

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Kombination aus **sofortiger Nutzung und zukünftiger Entwicklung**. Ob als **Mehrgenerationenwohnsitz**, **Kapitalanlage mit Weitblick** oder **individuell gestaltbares Eigenheim** – dieses Angebot ist einzigartig in der Region südlich von Graz.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in einer der **begehrtesten Wohngegenden von Fernitz-Mellach** ein Objekt mit Charakter und Zukunftsperspektive zu erwerben.

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