

**Zweifamilienhaus mit großem Bauland Grundstück in  
Fürstenfeld. - Zentrumsnah und vielseitig nutzbar!**



**Objektnummer: 1079**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wilhelm Rossmair**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2

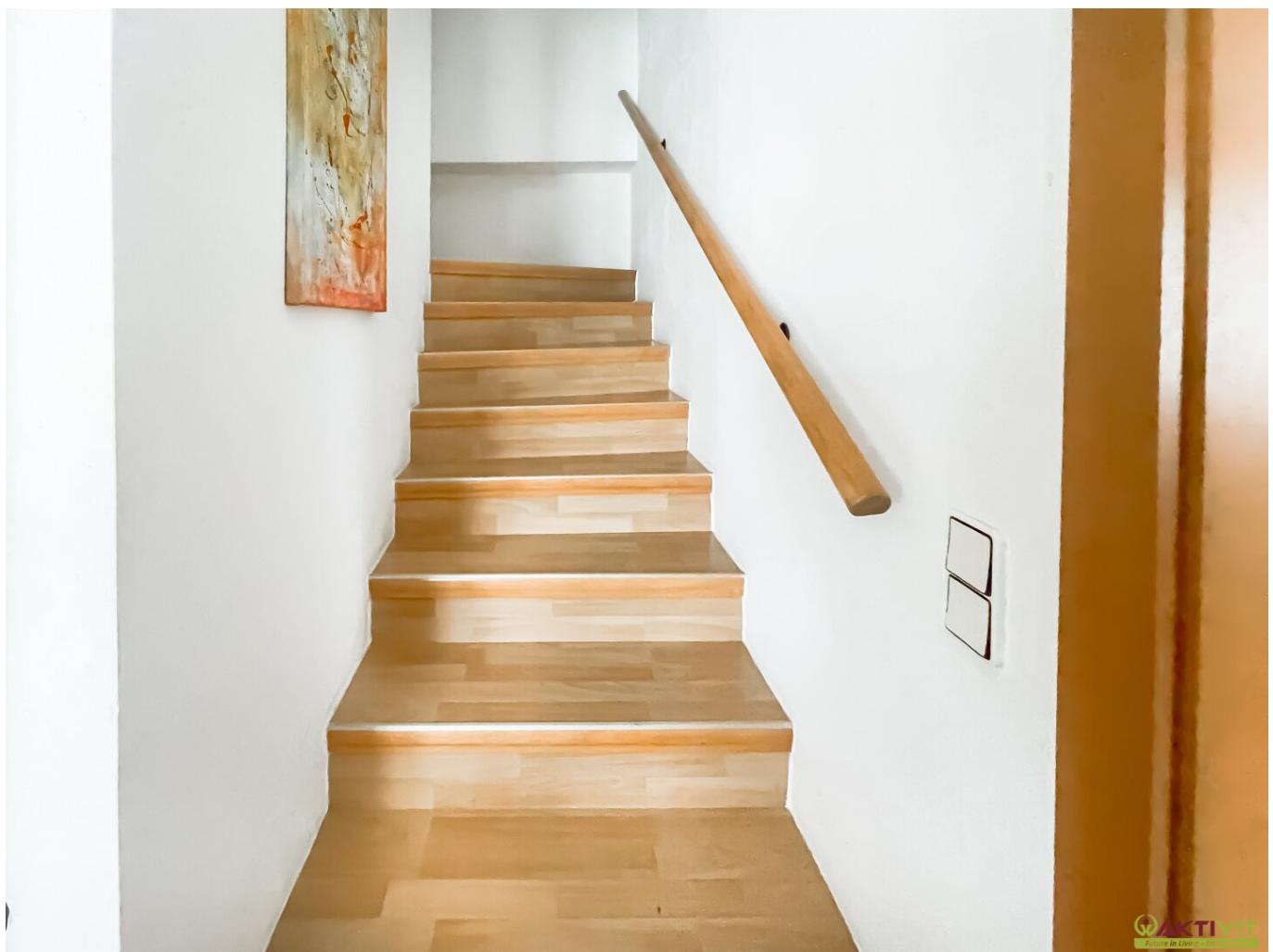


AKTIVIT  
Votre agence Immobilière









AKTIVIT  
Fertig in Dingen



AKTIVIT

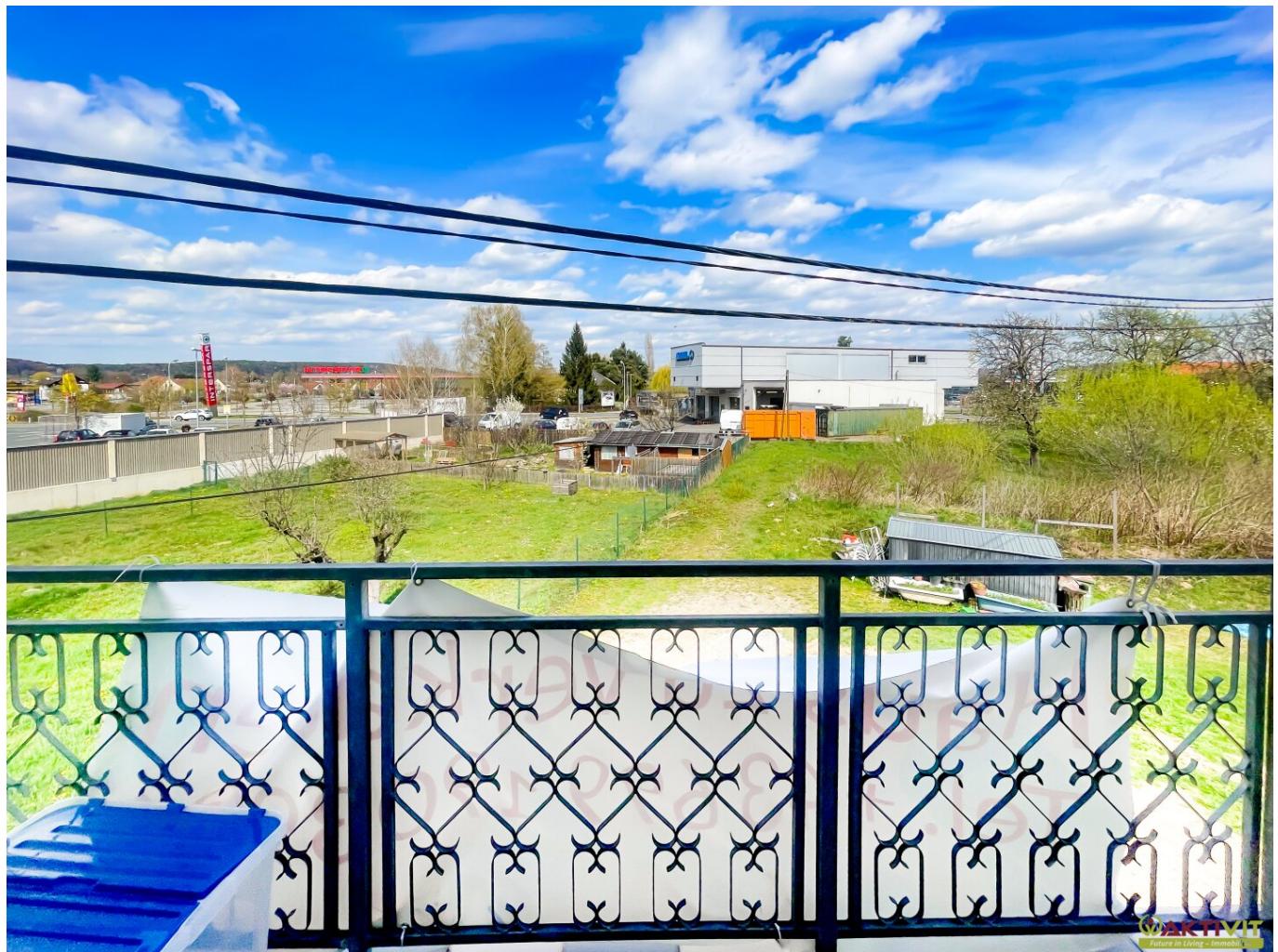


AKTIVIT



AKTIVIT  
Future in living - Immobilien







AKTIVIT  
Future in Living - Immobilien



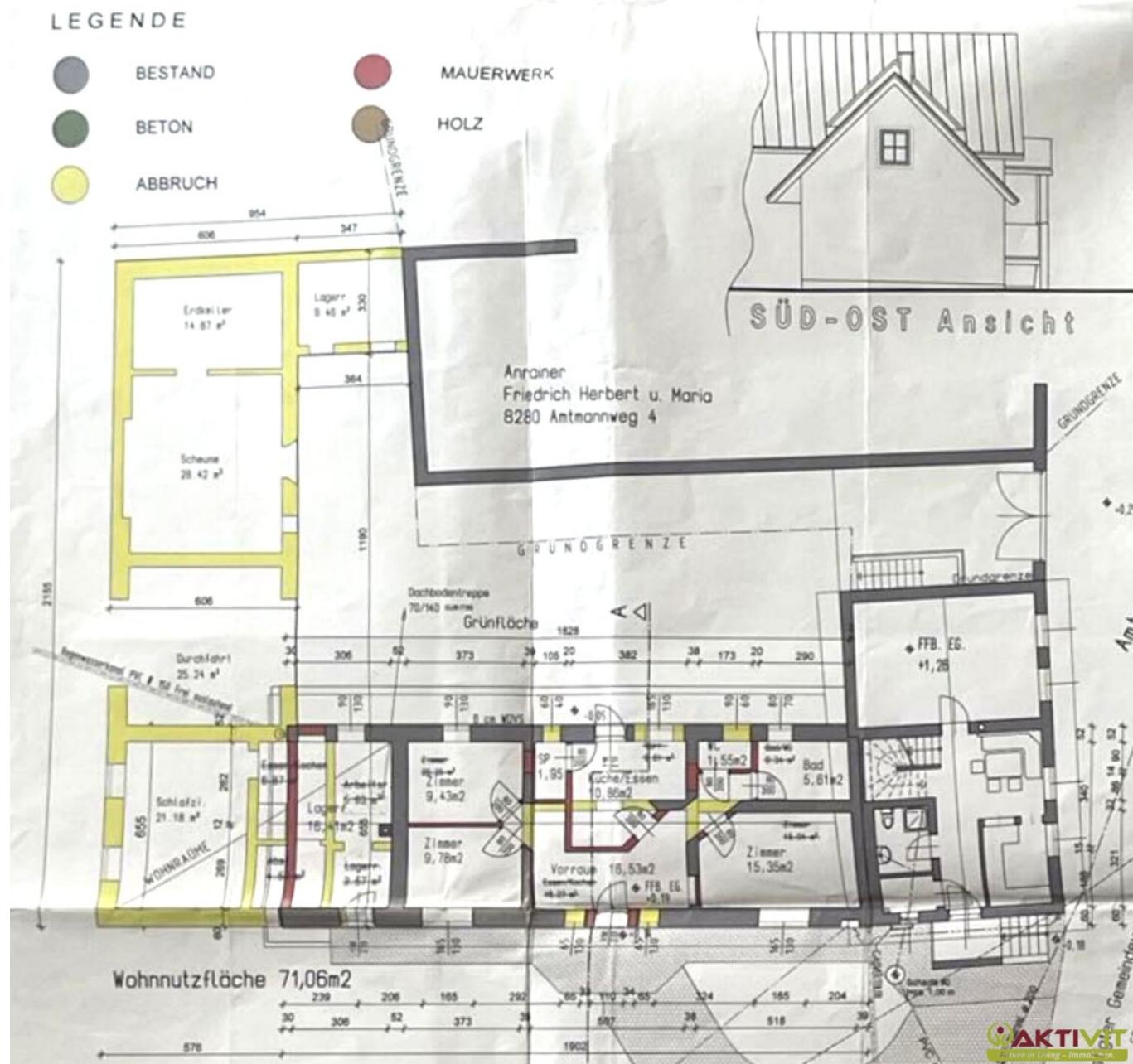
AKTIVIT





AKTIVIT  
Foto: Michael Imre

## LEGENDE



# **Objektbeschreibung**

In zentrumsnaher Lage von Fürstenfeld steht dieses Wohnhaus mit zwei separaten Einheiten auf einem ca. 2.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf.

Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 180 m<sup>2</sup>, die Liegenschaft ist zur Gänze als Bauland „WA – Wohnen Allgemein“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 gewidmet.

## **DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:**

- Sehr gute Mikrolage nahe dem Zentrum von Fürstenfeld.
- 2 Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten.
- Gesamtwohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> (EG: ca. 118 m<sup>2</sup>, OG: geschätzt 60 m<sup>2</sup>).
- Großzügiger Garten mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche.
- Grundstück ca. 2.700 m<sup>2</sup> Bauland „WA“, Dichte 0,2–0,4.
- Südostbalkon mit ca. 6,8 m<sup>2</sup>, schöner Grünblick.
- Öffentliche Verkehrsanbindung in nur 100 m Entfernung.
- Beziehbar nach Vereinbarung – vielseitig nutzbar.

## **DAS HAUS.**

Das Haus verfügt über zwei eigenständige Wohneinheiten auf Erd- und Obergeschoss.

Die Einheit im Erdgeschoss umfasst ca. 118 m<sup>2</sup> mit Küche, Bad, WC, mehreren Zimmern sowie direktem Zugang in den Garten.

Die Wohneinheit im Obergeschoß ist derzeit nicht exakt vermessen, die Wohnfläche wird mit ca. 60 m<sup>2</sup> geschätzt. Diese bietet Potenzial zur Erweiterung oder individuellen Nutzung – z. B. als Büro, Gästebereich oder vermietbare Einheit.

Zusätzlich stehen ein Keller mit ca. 20 m<sup>2</sup> sowie ein Balkon mit ca. 6,8 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Der gepflegte Garten erstreckt sich über ca. 2.000 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Das Gebäude wurde 1989 errichtet und befindet sich in teilrenoviertem Zustand. Die letzte größere Sanierung wurde im Jahr 2004 durchgeführt.

Das Haus wurde in massiver Bauweise mit Satteldach errichtet und verfügt über eine Zentralheizung mit Gas.

Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden, Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Dusche, sowie eine voll ausgestattete Einbauküche.

## **DIE LIEGENSCHAFT.**

Das Grundstück umfasst rund 2.707 m<sup>2</sup> und ist vollständig als „WA – Wohnen Allgemein“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 gewidmet.

Die Liegenschaft liegt im Sanierungsgebiet mit Naturgefahrenkennzeichnung, sie befindet sich teilweise im HQ30- und zur Gänze im HQ100-Hochwasserbereich.

Die Lage punktet mit fußläufig erreichbarer Nahversorgung, öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle ca. 100 m), Schulen und medizinischen Einrichtungen.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Melanie Mihut

[+43 664 193 87 87](tel:+436641938787)

[m.mihut@aktivit.org](mailto:m.mihut@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Einkaufszentrum <500m  
Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap