

Fernblick zum Zirbitzkogel inklusive: Ihr gepflegtes Haus mit Traumausblick!



Objektnummer: 8257/254

Eine Immobilie von Wohnimpuls Immostudio e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergmannsgasse 17
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Stellplätze:	7
Keller:	130,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 204,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	72,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anita Pavic

Wohnimpuls Immostudio e.U.
Sternäckerweg 44b/2/4



WOHNIMPULS

IMMOSTUDIO

























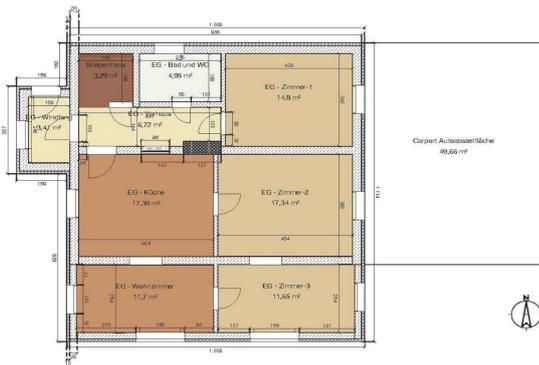












Grundriss-Skizze EG



Grundriss-Skizze OG

Objektbeschreibung

In einer beliebten, sonnigen Lage mit traumhaftem Fernblick auf den Zirbitzkogel und die umliegende Weite erwartet Sie dieses gepflegte Wohnhaus mit einer idealen Wohnfläche von rund 141 m² und einer Kellerfläche von rund 130 m².

Das eingezäunte Grundstück umfasst gesamt ca. 841 m² und verfügt über eine Baulinienbreite von 0,2–0,5, wodurch Ihnen eine großzügige Flächenreserve zur Verfügung steht.

Der Garten bietet eine facettenreiche, gepflegte Bepflanzung und ausreichend Platz für Gartenliebhaber oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Das Wohnhaus wurde über die Jahre regelmäßig saniert und gut instandgehalten. So erfolgte beispielsweise ein praktischer Zubau des Hauses, wodurch es um einen Wohnraum und ein Zimmer erweitert wurde, ein Zubau eines weiteren Keller-/Hobbyraums sowie ein großzügiges Carport mit Platz für vier Fahrzeuge. Zudem wurden die Außenanlage erneuert, die Stromleitungen und Heizungsrohre, das Heizsystem - auch Fernwärme befindet sich bereits im Haus - die Küche im Erdgeschoss, die Böden sowie das Dach und der Vollwärmeschutz ausgetauscht bzw. angebracht – Maßnahmen, die Ihnen für einen längeren Zeitraum kostspielige Investitionen ersparen und für Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen.

Zudem kann das Haus aufgrund der durchdachten Raumaufteilung mit wenig Aufwand im Handumdrehen als Zweigenerationenhaus umfunktioniert und genutzt werden.

Und so gliedern sich die Räumlichkeiten:

EG:

Windfang, Stiegenaufgang, Kellerabgang, Vorraum, Badezimmer inkl. WC, drei separate Zimmer, eine geräumige Küche und ein angrenzender Wohnraum.

OG:

Vorraum, Badezimmer inkl. WC, zwei separate Zimmer, eine Küche mit gemütlichem Essbereich und traumhaftem Ausblick sowie ein Balkon, welcher über eine angenehme Größe verfügt.

KG:

Vorraum, Technikraum mit integriertem Wirtschaftsraum, WC, zwei Lagerräume, eine Werkstatt mit Ausgang nach draußen und zwei große Hobbyräume mit Zugang zum Garten.

Ein besonderer Pluspunkt: Aktuell wird ein Teil des Hauses erfolgreich für die Kurzzeitvermietung genutzt – ideal für eine Kombination aus Eigenheim und Einkommen.

Ob als gemütliches Eigenheim mit Aussicht oder als Renditeobjekt mit Potenzial – diese Immobilie vereint viele Vorteile in einer begehrten Lage.

Jetzt Besichtigung sichern und begeistern lassen!

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <400m

Apotheke <425m

Krankenhaus <4.800m

Kinder & Schulen

Schule <3.450m

Kindergarten <4.400m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <575m

Einkaufszentrum <6.700m

Sonstige

Bank <650m

Geldautomat <825m

Post <825m

Polizei <650m

Verkehr

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.675m

Bahnhof <3.725m

Flughafen <5.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap