

**Fohnsdorf: Seltene Gelegenheit - modernes
Einfamilienhaus mit Pferdehaltung & Praxisfläche**



Objektnummer: 6409/588

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Baujahr:	2014
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m ²
Bürofläche:	81,00 m ²
Kaufpreis:	660.000,00 €
Betriebskosten:	301,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Liebminger

Immo Treuhand Liebminger GmbH
Hauptplatz 14
8720 Knittelfeld

T +43351244159
H +43 676 96 15 999

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Navigation Karte Abfragen Zeichnen/Messen Werkzeuge Extras ?

Schnellsuche... Ihre Meinung ist wichtig

Abfrageergebnisse

Objekte Nachbars... Tabelle Ergebnisse entfernen

1 aus Grundbuch:

65010 - 18

Navigation: Gesamter Karteausdruck, Zurück, Aktuelle Position, Zoom In, Position verfolgen, Aktueller Sketch, Routenpla..., StreetView

Grundbuch

Zoom auf Objekt Entfernen Tabelle Objekte hervorh. Grundb... Navigat... Hintergrund...

Grundbuchnummer 65010

Einlagezahl 18

KG Nummer 65010

KG Name Fohnsdorf

Grundstücksnummer 852

GDB Fläche m² 5682

GIS Fläche (m²) in GK-M31/GK-M34 5682

Stand der Daten 01.04.2025

GSTNR 65010852

Gemeindenname Fohnsdorf

Gemeindenummer 62007

Objektbeschreibung

In Fohnsdorf erwartet Sie ein vielseitiges Anwesen, das modernes Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung optimal verbindet. Das im Jahr 2014 errichtete Wohnhaus bietet ca. **165 m²** **Wohnfläche** und überzeugt durch hochwertige Ausstattung und einen durchdachten Grundriss. Beheizt wird das Haus komfortabel mittels **moderner Infrarotpaneele**. 2018 wurde das Wohnhaus mit einem Zubau erweitert, die komplette Dachkonstruktion erneuert, ein Carport zwischen Haus und Nebengebäude gebaut, sowie eine Pflasterung im Außenbereich installiert.

Raumaufteilung Wohnhaus

- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit direktem Ausgang auf die Terrasse
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit begehbarem Kleiderschrank
- Wohnbereich mit zusätzlichem Schwedenofen, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre
- großzügiges Badezimmer mit Eck-Whirlpool-Badewanne, Dusche und Waschtisch
- separates WC
- 1 kleines Zimmer (derzeit als Schrankraum/Ankleide genutzt)
- elektrische Raffstore und Rollos im Wohn- und Küchenbereich
- Abstell-/Technikraum
- großzügige Terrasse mit Blick in den Garten

Grundstück & Außenbereich

Das gesamte Anwesen umfasst ein Grundstück von insgesamt **5.682 m²**, davon ca. **1.508 m²** **Bauland** und ca. **4.174 m²** **Landwirtschaftsfläche (LW)**.

- Grundstück vollständig umzäunt – ideal für Tier- bzw. Pferdehaltung
- eigener Bewegungsplatz in Paddocktrail (rund um das Haus) integriert
- Offenstall im Nebengebäude

- großzügige Weideflächen mit altem Baumbestand
- Nebengebäude mit reichlich Stauraum
- Für ein weiteres Nebengebäude auf der landwirtschaftlichen Fläche ist eine Baugenehmigung vorhanden

Zusätzliche Räumlichkeiten & Gewerbefläche

Direkt bei der Einfahrt befindet sich ein separater **Geschäfts- bzw. Büroraum (ca. 81 m²)**, zuletzt als Praxisfläche genutzt. Dieser Bereich eignet sich ideal für Büro, Praxis oder sonstige gewerbliche Nutzung.

Ausstattung & Außenanlagen

- elektrisches Einfahrtstor
- großzügiger Bewegungsplatz 20 x 30 Meter
- gepflegte Einfriedung, Grünflächen und Terrassenbereich
- Lager- und Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

Lage

Das Anwesen liegt in attraktiver Lage von Fohnsdorf – nur wenige Minuten entfernt von der Aqualux Therme und dem historischen Schloss Gabelhofen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden.

Highlights auf einen Blick

- Modernes Einfamilienhaus (BJ 2014 und 2018 erweitert) mit ca. 165 m² Wohnfläche
- Beheizung mittels effizienter Infrarotpaneelle
- Grundstück gesamt 5.682 m² (ca. 1.508 m² Bauland + ca 4.174 m² LW-Fläche)
- 2 Schlafzimmer, eines mit begehbarem Kleiderschrank
- Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit elektrischen Raffstoren/Rollos

- Großes Badezimmer + separates WC
- Terrasse mit Blick ins Grüne
- Eigener Bewegungsplatz
- Offenstall
- Großzügige Garten- und Weideflächen
- Separater Geschäfts-/Büroraum (ca. 81 m², ehem. Praxisfläche)
- Elektrisches Einfahrtstor, Parkplätze und Garage
- Komplett umzäunt, ideal für Tierhaltung
- Zentrale Lage nahe Aqualux Therme und Schloss Gabelhofen

Fazit: Dieses vielseitige Anwesen vereint modernes Wohnen, berufliche Nutzung und Tierhaltung auf einem großzügigen Grundstück. Ideal für alle, die Leben, Arbeiten und Natur harmonisch verbinden möchten.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.