

**Deutschlandsberg! Mehrparteienhaus inkl. 3  
Wohneinheiten im Rohbauzustand mit Blick auf die Burg  
Deutschlandsberg**



**JETZT BESICHTIGEN**



0664 / 301 87 56



[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)

**Objektnummer: 1728/94**

**Eine Immobilie von TPI Traumplatz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8530 Deutschlandsberg
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	243,64 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	1.548,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Zumra Begic**

TPI Traumplatz Immobilien GmbH  
Hauptstraße 19/7  
8074 Grambach









































Sie haben eine Immobilie zu verkaufen?

★★★★★

Zumra Begic

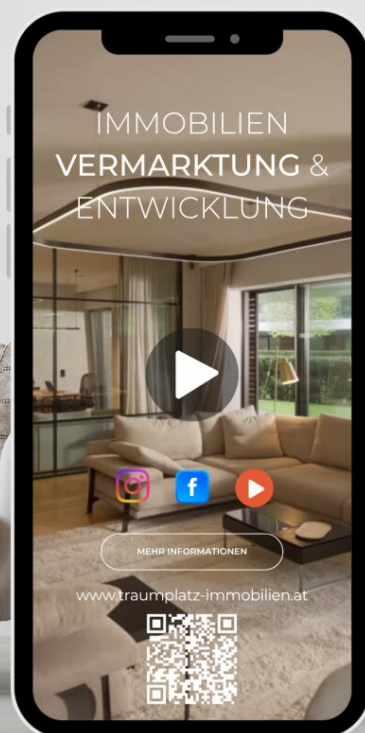
Immobilienfachberaterin

[z.begic@traumplatz-immobilien.at](mailto:z.begic@traumplatz-immobilien.at)

0664 30 18 756

Ich berate Sie gerne!

**KOSTENLOS & UNVERBINDLICH**



"Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände. Es ist der Ort, an dem Träume wachsen, Erinnerungen entstehen und das Leben seinen Platz findet."

[www.traumplatz-immobilien.at](http://www.traumplatz-immobilien.at)





# ERDGESCHOSS

	BMstr. Ing. F. Arnfelder GmbH 8552 Ellwangen, Hermannstr. 100 Tel.: +49 (0) 3466 / 429 40-0 Fax: +49 (0) 3466 / 429 40-20 www.bm-arnfelder.at		Projekt:	Zu- und Umbau best. Wohnhaus Köstenbauer - Deutschlandsberg	Maßstab: 1:50 Datum: 05.07.2023 Blatt: AF

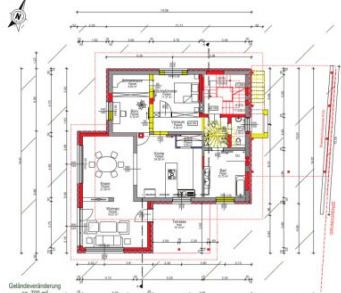
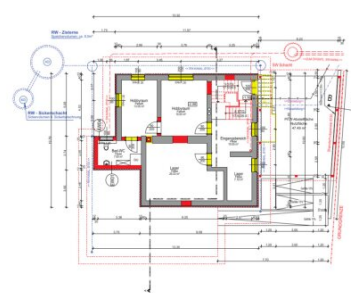
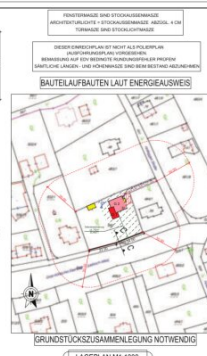
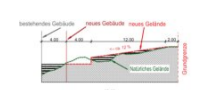
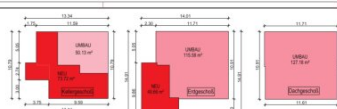










[illegible]



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein hochwertig ausgeführtes Mehrparteienhaus in sonniger Ruhelage von Deutschlandsberg, das sich aktuell im Rohbau befindet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.**

Die Fassade, Fenster, Balkontüren sowie der Eingangsbereich sind bereits vollständig fertiggestellt – der Innenausbau kann individuell nach eigenen Vorstellungen realisiert werden.

Das Gebäude wurde ursprünglich als Sanierungsprojekt begonnen und bietet nun eine durchdachte Grundstruktur für die Realisierung von **bis zu drei separaten Wohneinheiten**. Damit eignet sich das Objekt ideal für **Anleger, Bauträger oder Familien mit Mehrgenerationenkonzept**, ebenso ist eine Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung denkbar.

Besonders hervorzuheben ist die bereits umfangreich vorbereitete technische Infrastruktur:

Innen- und Außeninstallationen für Nutz- und Brauchwasser sind getrennt ausgeführt, die Rohinstallation im Erdgeschoß sowie im Stiegenhaus inkl. Verputz ist vollständig vorhanden.

Zudem liegt eine detaillierte **Smarthome-Planung inkl. Materiallisten** vor – die Rohinstallation im Erdgeschoß wurde bereits umgesetzt (u. a. für elektrische Türöffner mit Sprechanlage, elektrische Rollläden, Fensterkontakte, Raumfühler, Brandmelder und Alarmanlage).

Für den Außenbereich wurden ebenfalls wichtige Vorbereitungen getroffen: Die Außenbeleuchtung ist verrohrt, ein Schiebetor für die Grundstückseinfahrt ist vorhanden und die Verrohrung für Dachflächenwasser zur späteren Nutzung über einen Behälter wurde bereits durchgeführt.

Von den oberen Geschossen eröffnet sich ein **schöner Blick auf die Burg Deutschlandsberg** sowie auf die umliegende Hügellandschaft. Die Lage ist ruhig, sonnig und naturnah – ideal für hochwertiges Wohnen mit Aussicht.

### Objektdetails im Überblick:

- Grundstücksgröße: ca. 1.747 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche gesamt: ca. 243,64 m<sup>2</sup>

- Kellergeschoss: ca. 38,06 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + ca. 38,69 m<sup>2</sup> Nicht-Wohnnutzfläche
- Erdgeschoss: ca. 117,29 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 88,29 m<sup>2</sup>
- Bauweise: Massiv-Ziegelbau
- Dach: Satteldach, wärmegeklämmt
- Fenster & Fassade: vollständig fertiggestellt
- Heizsystem: vorbereitet für Wärmepumpe
- Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Telefon vorhanden
- Zugang: drei Ebenen separat über Stiegenhaus begehbar
- Außenflächen: Balkone und Terrassen
- Stellplätze: direkt vor dem Haus
- Energieausweis: HWB 38, fGEE 0,59 (A+/B)

**Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich.**

Wir bitten um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer berücksichtigt werden können. Eine diskrete und professionelle Abwicklung



wird garantiert.

**Ansprechpartner:**

Zumra Begic

Tel.: 0664 301 87 56

E-Mail: [z.begic@traumplatz-immobilien.at](mailto:z.begic@traumplatz-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://tpi-traumplatz-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap