

Charmante Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung!



Objektnummer: 6409/622

Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aroniaweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8072 Fernitz-Mellach
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,04 m²
Nutzfläche:	135,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	310,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	165,71 €
Heizkosten:	125,00 €
USt.:	44,19 €
Provisionsangabe:	

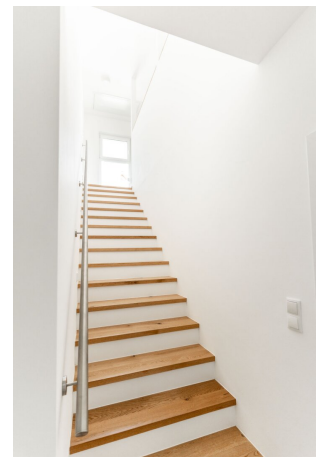
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





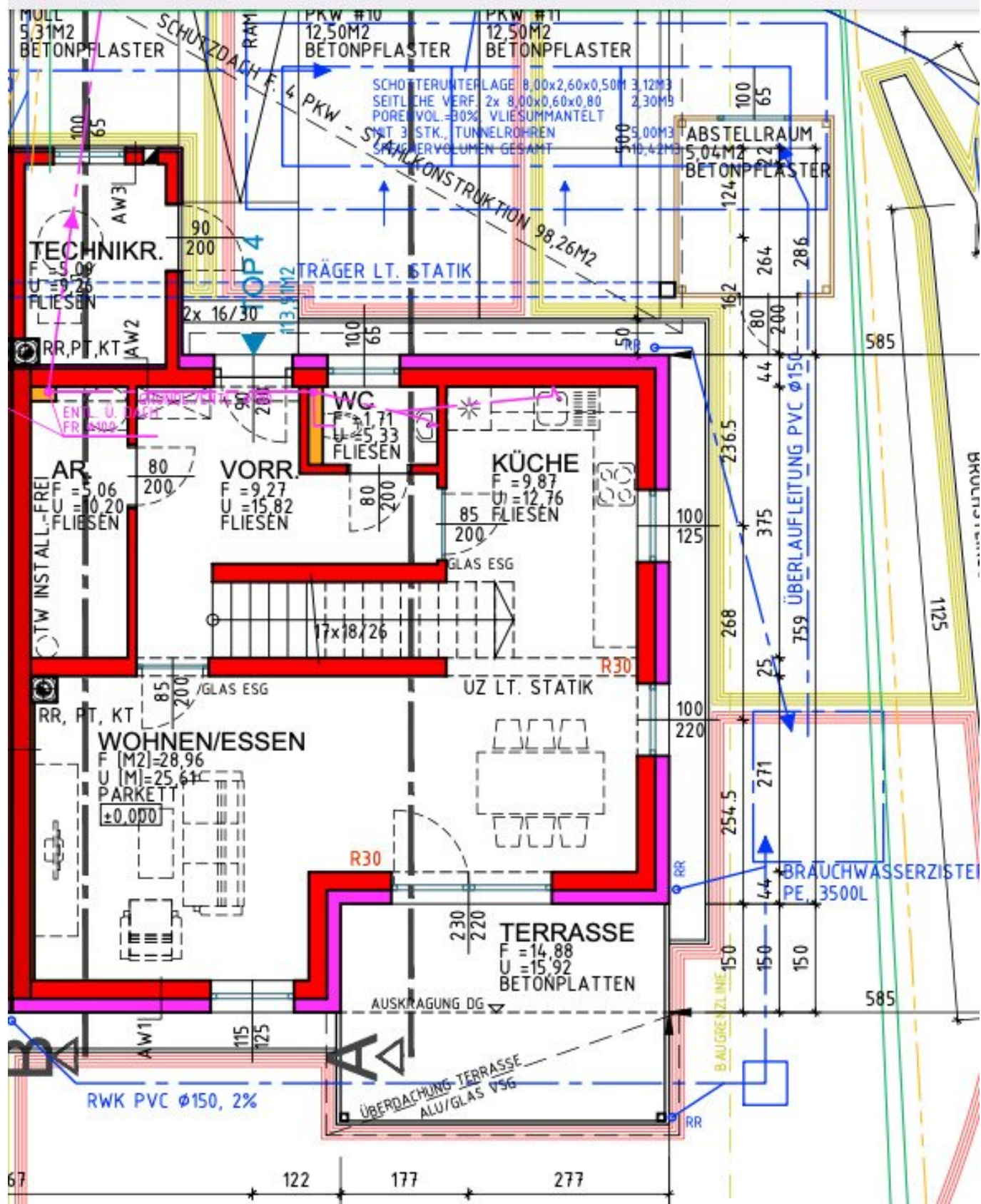














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer idyllischen Doppelhaushälfte in **8072 Fernitz-Mellach**, die Wohnkomfort, moderne Ausstattung und naturnahes Lebensgefühl perfekt vereint.

Diese liebevoll gepflegte Immobilie überzeugt mit **4 optimal geschnittenen Zimmer** und bietet damit den idealen Lebensraum für Familien oder Paare mit Anspruch an Qualität und Komfort. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und lädt zum Wohlfühlen ein.

Ein besonderes Highlight ist der **ausgebaute Dachboden**, der zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum bietet – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Stauraum. Ergänzt wird dies durch einen **praktischen Kellerersatzraum**, der wertvollen zusätzlichen Platz schafft.

Der **eingezäunte Garten** mit Terrasse ist ein wahres Paradies für Groß und Klein. Genießen Sie sonnige Stunden im Freien, entspannte Grillabende mit Freunden oder einfach den beruhigenden Blick ins Grüne. Hier finden Kinder einen sicheren Platz zum Spielen und Erwachsene eine Oase der Erholung.

Auch die **hochwertige Ausstattung** lässt keine Wünsche offen:

- **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Edler Eichenparkett** und hochwertige Fliesen
- **Moderne Einbauküche**, funktional und stilvoll
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne** – perfekt zum Entspannen
- **Zwei WCs** für maximalen Alltagskomfort
- **Klimaanlage** für angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen
- **Wasser-Enthärtungsanlage** für spürbar höhere Wasserqualität und Geräteschonung

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen **drei Stellplätze** zur Verfügung – ein klarer Mehrwert im täglichen Leben.

Die **Lage** überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur: Eine gute **Busanbindung** sorgt für schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Orte, während **Schule und Kindergarten** in unmittelbarer Nähe besonders für Familien ideal sind.

? **Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin** und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause.

Ihr neues Lebenskapitel in **Fernitz-Mellach** wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.250m

Bäckerei <4.500m

Sonstige

Geldautomat <3.250m

Bank <3.250m

Post <3.250m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.250m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap