

**\*FROHNLEITEN\* Großzügiges Zweifamilienhaus in absoluter Ruhelage auf 2.500m<sup>2</sup> Sonnengrundstück**



**Objektnummer: 5282**

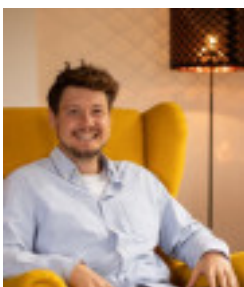
**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8130 Frohnleiten
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	1.600,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 273,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,69
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Regenspurger**

Wolke 7 Immobilien | C&J Immobilientreuhand GmbH  
Bahnhofstraße 1  
9710 Feistritz an der Drau













W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN







Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
146.4 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
18.2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Diese Zeichnung dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



Erdgeschoss Wohnhaus



Obergeschoss Wohnhaus

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
92.5 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
23.3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Diese Zeichnung dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 161



## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus vereint **Substanz, Lage und enormes Entwicklungspotenzial** auf einem außergewöhnlich großen Grundstück.

Errichtet in den 1960er Jahren und durch einen Zubau erweitert, bietet die Immobilie eine **klassische Zweifamilienhaus-Struktur** mit klar getrennten Einheiten. Über ein zentrales Stiegenhaus sind beide Wohnebenen unabhängig voneinander zugänglich – ideal für:

- **Generationenwohnen**
- **Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**
- **Teilvermietung zur Unterstützung der Finanzierung**

Das Gebäude präsentiert sich dabei in einem **gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand** und bietet eine solide Basis für individuelle Adaptierungen. Zusätzlich ist das Haus **nahezu voll unterkellert** und bietet umfangreiche Nebenflächen inklusive:

- integrierter Garage im Keller
- zusätzlicher **Doppelgarage**
- separatem **Nebengebäude mit Lagerfläche**

Mehrere Terrassenbereiche sowie ein großzügiger Balkon schaffen **angenehme Rückzugsorte mit Blick ins Grüne**. Des Weiteren gibt es im Keller eine **Sauna**.

### Highlight: das Grundstück

Mit rund **2.600m<sup>2</sup> Fläche** bietet diese Liegenschaft ein echtes Alleinstellungsmerkmal. Die sonnige Ausrichtung und die ruhige Lage machen dieses Grundstück zu einer seltenen Gelegenheit mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Grundstücksfläche ist dabei als **Bauland** gewidmet.

**Ein Gesamtpaket, das man selten findet:**

- **Rund 2.600 m<sup>2</sup> sonniges Grundstück in Ruhelage**
- **Ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei getrennten Ebenen**
- **8 Zimmer mit flexibler Nutzung**
- **Über 190 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche (Keller, Garagen, Nebengebäude)**
- **Zwei Heizsysteme für maximale Flexibilität**

Ob großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenlösung oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – hier eröffnen sich **vielfältige Möglichkeiten auf einer außergewöhnlichen Liegenschaft.**

**Nutzen Sie diese Gelegenheit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine gemeinsame Besichtigung.**

**? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

**>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Ein Exposé inklusiv genauer Lage und **360° Besichtigungstour** sende ich Ihnen gerne per Email zu, dazu bitten wir Sie hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu stellen.

---

**Ihre Ansprechpartner:**

**Christian Regenspurger**

? Mobil.: [+43 660 54 57 682](tel:+436605457682)

? E-Mail: [cr@w7.immo](mailto:cr@w7.immo)

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <8.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap