

## **Modernisierte Altbauvilla - Haus mit genehmigten Dachgeschossausbau und Gewölbekeller**



Haus

**Objektnummer: 1669/2358**

**Eine Immobilie von Egger Immobilien e. U. RE/MAX Thermal**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8380 Jennersdorf
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

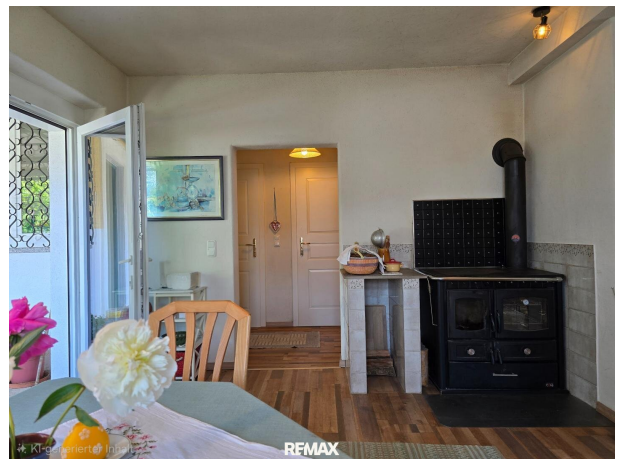
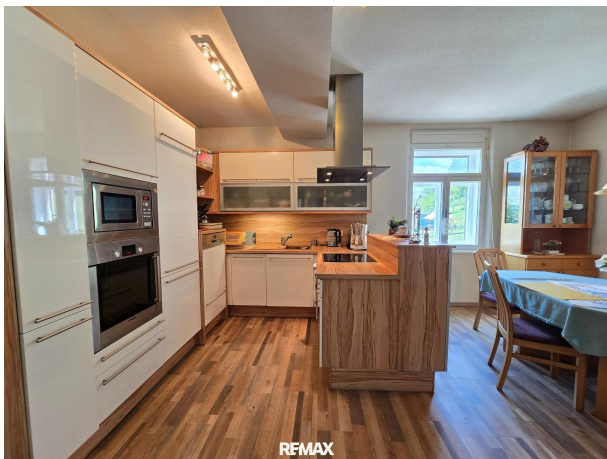
## Ihr Ansprechpartner

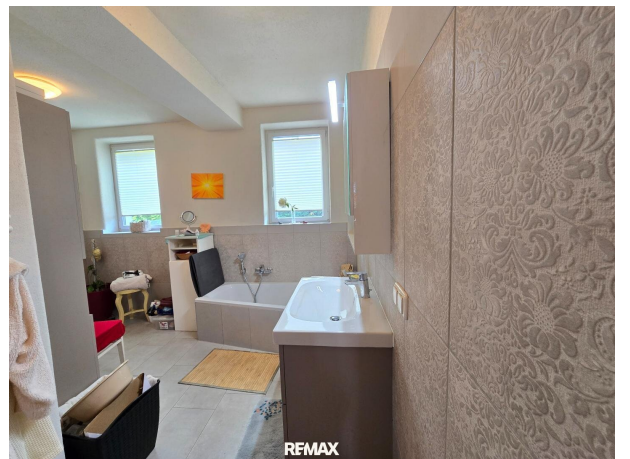
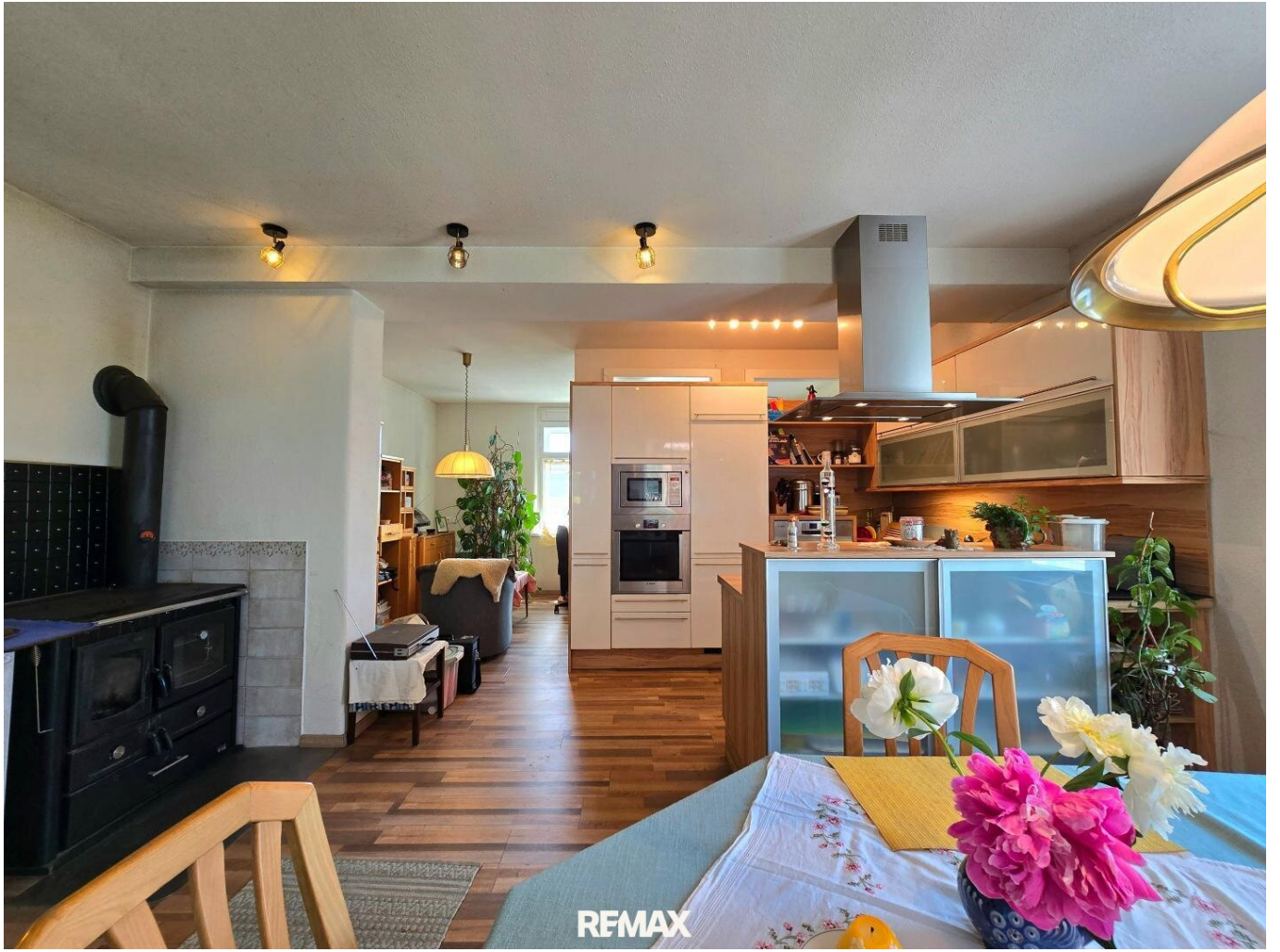


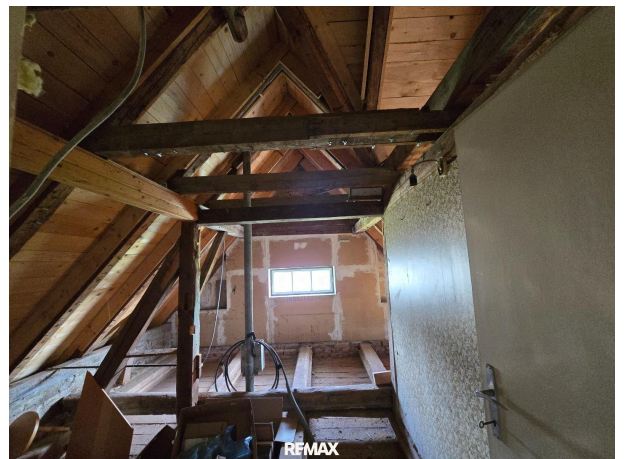
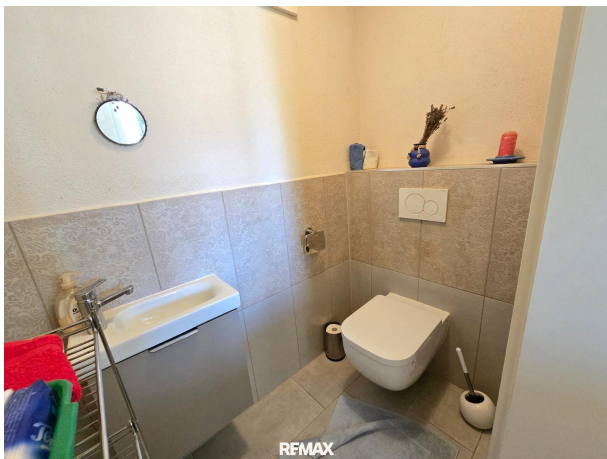
**Yvonne Gabl**

Egger Immobilien e. U. REMAX Thermal  
Hauptstraße 40





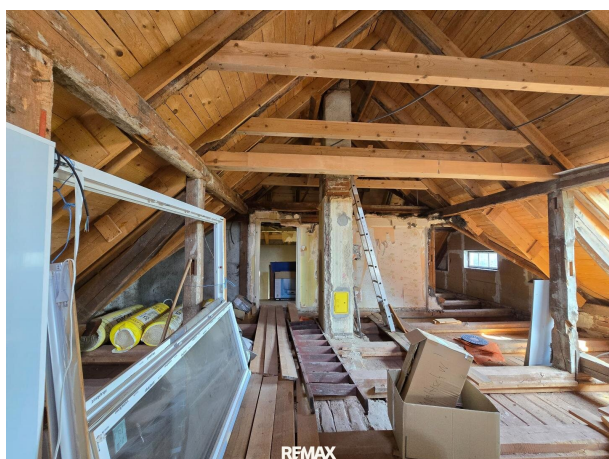




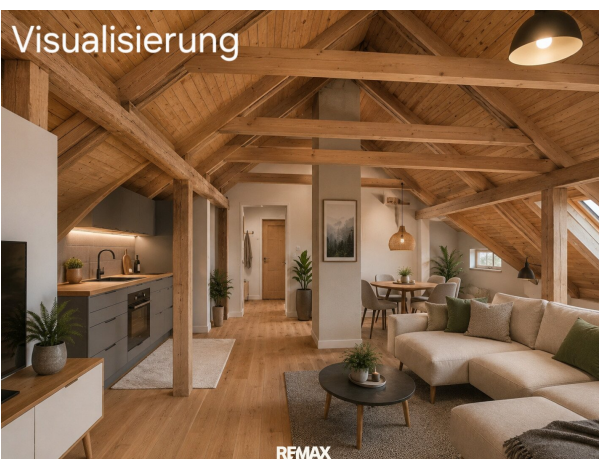
Visualisierung



REMAX

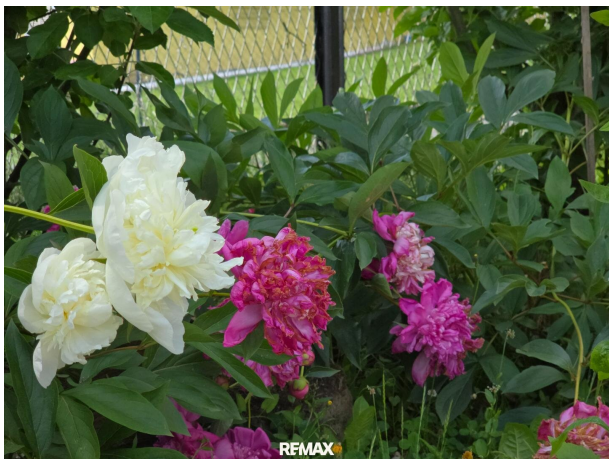


REMAX



Visualisierung

REMAX





REMAX

## Objektbeschreibung

Koffer packen und einziehen. Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, eine bereits modernisierte Altbauvilla aus dem Jahr 1951.

Das vollständig eingezäunte Grundstück liegt eben, sonnig und hochwassersicher.

Über die A2 Südautobahn sind Fürstenfeld, Graz und Wien bequem erreichbar.

??

### ECKDATEN

??

Baujahr 1951 | Sanierung 2019 bis 2020

Grundstück ca. 986 m<sup>2</sup>, eben, sonnig, vollständig eingezäunt

Wohnfläche EG 95 m<sup>2</sup> (laut genehmigten Einreichplan)

Nutzfläche ca. 34 m<sup>2</sup> (Nebengebäude, Lager, Abstellräume)

Dachgeschoss 42 m<sup>2</sup> – genehmigt und vollständig ausbaureif

Heizung Ölheizung (Niedertemperatur), Fußboden- & Wandheizung, Einzelofen

Glasfaser befindet sich an der Grundstücksgrenze

??

### DAS HAUS

??

### Im Erdgeschoss

überzeugt ein großzügiger Wohn-/Ess- und Küchenbereich mit

natürlichem Lehmputz – klimaregulierend, ohne Klimaanlage.

Das Schlafzimmer hat einen hochwertigen Lärchen-Vollholzboden.

Das 2020 neu gestaltete Badezimmer ist mit Walk-in-Dusche und versenkter Badewanne ausgestattet.

Extrabreite Vollholztüren (Dana), restaurierte Kastendoppelfensterstöcke und 3 Schiedel Kamine verleihen dem

Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Ein neuwertiger Holzherd mit Edelstahl-Backfach aus Italien rundet die Ausstattung ab.

### **Das Dachgeschoss**

(42 m<sup>2</sup>) ist mit genehmigtem Plan, erneuertem Dachstuhl

und vollständig vorinstallierten Leitungen (Wasser, Abwasser, Elektro) bereit für den sofortigen Ausbau.

Vorbereitet sind elektrische Dachflächenfenster, eine französische Balkontür sowie eine Brandschutztür.

Das Besondere: Über eine geplante separate Außentreppe wäre das Dachgeschoss eigenständig zugänglich.

Nach dem Ausbau kann die Immobilie damit problemlos als zwei unabhängige Wohneinheiten genutzt werden.

### **Im Außenbereich und Keller**

erwartet Sie ein Gewölbekeller mit Selchofen,

ein überdachter Innenhof, ein Doppelcarport mit elektrischem Tor, ein 25 m tiefer Hausbrunnen (Pumpe nicht

aktiv) und vier Sicherheitskameras mit Aufzeichnung.

??

### **SANIERUNGEN**

??

2019 Dachstuhl, Biberschwanz-Eindeckung, PREFA-Dachrinnen

2019 Fußboden- & Wandheizung, Elektrik komplett erneuert, Boiler 200 l

2019 Dachgeschoss baulich vorbereitet & Einreichplan eingereicht

2020 Böden, Badezimmer, Balkontür, Rollläden, Innentüren

Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder Antworten selbstverständlich nachgereicht.

Sie sind interessiert an dieser Immobilie?

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren!

T: +43 660/ 89 76 455 | Email: [y.gabl@remax-thermal.at](mailto:y.gabl@remax-thermal.at)

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes.

Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Alle unsere Objekte finden Sie auf [www.remax.at](http://www.remax.at)

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen und unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren!

T: +43 660/ 89 76 455 | Email: [y.gabl@remax-thermal.at](mailto:y.gabl@remax-thermal.at)

>Sie wollen eine Immobilie verkaufen? Hier geht´s zum Beratungstermin

**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://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-thermal-egger-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <9.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap