

**Fohnsdorf: 145 m2 großes 4 Zimmer Einfamilienhaus mit Wintergarten & großem Außenbereich**



**Objektnummer: 6409/683**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Kolonie
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Baujahr:	1960
Wohnfläche:	145,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Balkone:	1
Keller:	64,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	223.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Heizkosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

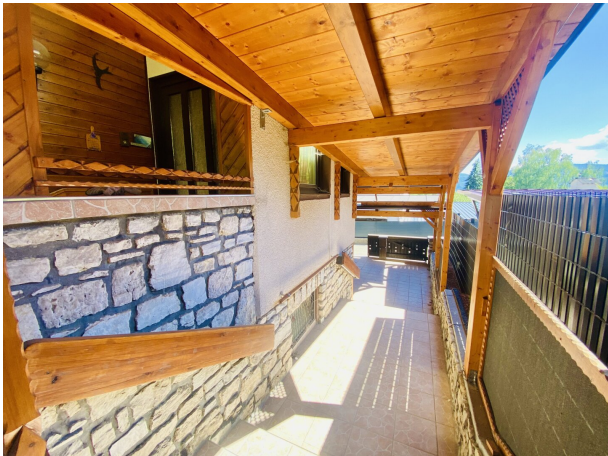


**Elke Nina Resch**

Immo Treuhand Liebminger GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057







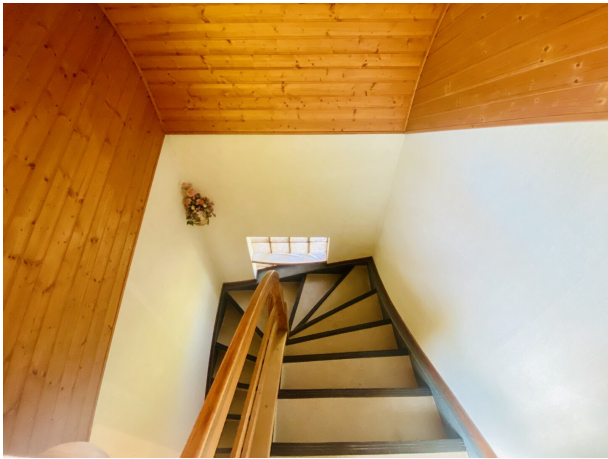




































## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage von Fohnsdorf bietet die ideale Grundlage für alle, die ein gemütliches Zuhause mit individuellem Gestaltungsspielraum suchen. Mit einer Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück in leichter Hanglage von 718 m<sup>2</sup> vereint die Liegenschaft Wohnkomfort, Ruhe und viel Potenzial zur Verwirklichung persönlicher Wohnträume.

Das Haus befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Einige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bieten zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und ihren Wohnwert nachhaltig zu steigern.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt die durchdachte Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die Küche bietet ausreichend Platz für den täglichen Bedarf und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der rund 19 m<sup>2</sup> große Wintergarten, der das Wohnerlebnis erweitert und Zugang zu dem angrenzenden Wintergarten ermöglicht. Hier genießen Sie zu jeder Jahreszeit eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne, während das Obergeschoss über ein weiteres Badezimmer mit Dusche verfügt. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familien, Homeoffice oder Gästezimmer. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Der großzügige Garten bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielbereich für Kinder, Rückzugsort für Naturliebhaber oder als Ort für gesellige Grillabende mit Freunden und Familie. Eine praktische Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Weiters gibt es noch eine Holzhütte die sich als Holzlager eignet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage und einen geräumigen Keller.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer

- Küche
- Wintergarten (ca. 19 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne und WC

## **Obergeschoss**

- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Balkon

## **Kellergeschoss**

- Keller mit zusätzlicher Nutzfläche und Stauraum
- Garage, über den Keller begehbar

## **Highlights**

- Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 718 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- 3 Schlafzimmer

- Großzügiges Wohnzimmer
- Wintergarten mit ca. 19 m<sup>2</sup> und Zugang zum Garten
- Balkon
- Schöner Garten
- Gartenhütte und Holzlager
- Garage
- Keller mit ausreichend Stauraum
- Zwei Badezimmer
- Dreifach verglaste Fenster
- Familienfreundliche Wohnlage

## **Fazit**

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand und attraktivem Entwicklungspotenzial. Mit einigen Modernisierungsmaßnahmen lässt sich hier ein gemütliches und behagliches Zuhause schaffen, das den individuellen Vorstellungen seiner zukünftigen Eigentümer entspricht. Eine ideale Gelegenheit für Familien, Paare oder all jene, die Wohnen im Grünen mit ausreichend Platz und Gestaltungsmöglichkeiten 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap