

„Genießen Sie die Sonnenseiten des Lebens in Ihrem neuen Zuhause-Großzügiger Garten-ein Ort an dem die Seele baumeln darf.“



Objektnummer: 2056/102

Eine Immobilie von WD Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8800 Frauenburg
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Nutzfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	550,00 m ²
Heizwärmebedarf:	178,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	255.000,00 €
Heizkosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Walpurga Dreher

WD Immo
Bundesstra
8770 Stadl

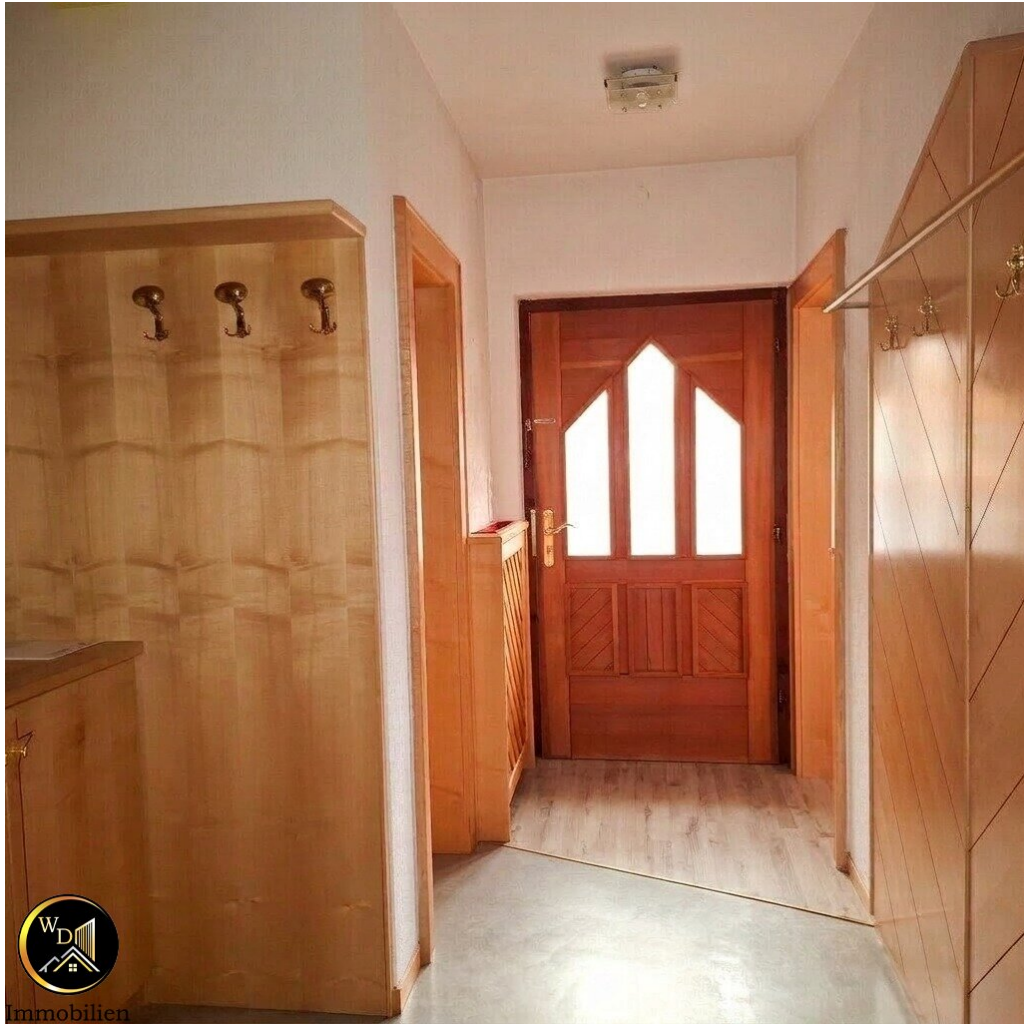
T +43 650 6

Gerne steh
Verfügung.





















Objektbeschreibung

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Zentrumslage von Unzmarkt-Frauenburg

Zuhause mit Charme, Garten und viel Platz

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Unzmarkt-Frauenburg präsentiert sich dieses im Jahr 1971 errichtete,

sehr gepflegte Einfamilienhaus in ausgezeichnetem Erhaltungszustand.

Mit seiner guten Raumaufteilung und dem liebevoll gestalteten Garten bietet die Immobilie beste Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause für Familien und Paare.

Neben den Wohnräumen bietet das Haus ein voll nutzbares Kellergeschoss mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten,

einen großzügigen Balkon sowie einen schön angelegten Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Eckdaten

- **Kaufpreis:** € 255.000,--
- **Objektart:** Einfamilienhaus
- **Wohnfläche:** ca. 81 m²
- **Nutzfläche:** ca. 157 m²
- **Baujahr:** 1971
- **Grundstücksgröße:** 707 m²
- **Gartengröße:** 550 m²

- **Widmung:** WA – Bebauungsdichte 0,2–0,6
- **Zimmer:** 4 (Wohn-/Esszimmer und 3 Schlafzimmer)
- **Heizung:** Kombiheizung umstellbar zwischen Holz und Fernwärme
- **Garage:** Im Haus integriert
- **Balkon:** 11 m²
- **Isolierter Dachboden**
- **Kaltdach**
- **Vollwärmeschutz**
- **Verfügbarkeit:** Sofort verfügbar

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 81 m²)

- 1 Großer Eingangsbereich mit Garderobe
- 1 Vorraum
- 1 Großzügiges Wohn- und Esszimmer

- 1 Gemütliche Küche
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche
- 1 Separates WC
- 1 Balkon/Zugang vom Schlafzimmer/Zugang vom Wohnzimmer

Kellergeschoss (ca. 81 m²)

- 1 Garage mit direktem Zugang ins Haus
- 1 Heizraum
- 1 Werkstatt
- 1 Großzügiger Abstellraum
- 1 Bewohnbares Zimmer – ideal als Gästezimmer, Büro, Hobby- oder Kinderzimmer
- 1 Großer Vorraum
- 1 Zusätzlicher Stauraum unter der Treppe

Ausstattung & Highlights

- Laufend renoviert und in sehr gepflegtem Zustand
- Badezimmer renoviert ca. 2012
- WC renoviert ca. 2012
- Vollwärmeschutz ca. 2000
- Fenster (Gaulhofer) ca. 1996
- Heizung umschaltbar zwischen Holz und bestehendem Fernwärmeanschluss
- Sofort bezugsbereit
- Garage mit direktem Hauszugang
- Großzügiger Balkon
- Überdachter Eingangsbereich/Pergola
- Isolierter Dachboden als zusätzliche Lagerfläche
- Gültiger Energieausweis vorhanden

Garten & Außenbereich

Der liebevoll angelegte Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und Gartenliebhaber. Ob

gemütliche Stunden im Grünen, eigenes Gemüse aus dem Hochbeet oder ausreichend Stauraum für Gartengeräte – hier bleiben kaum Wünsche offen.

Zur Ausstattung gehören:

- Rasenroboter
- Doppelter Geräteschuppen
- Hochbeet
- Unterstand für einen kleinen Autoanhänger
- Gepflegte Grünflächen

Lage

Das Haus überzeugt durch die ruhige und dennoch zentrale Lage im Ortskern von Unzmarkt-Frauenburg. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in angenehmer Distanz und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich:

- Kindergarten und Schule
- Bahnhof Unzmarkt
- Nahversorger
- Bank
- Friseur

- Weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Hinweise

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr.
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können ausschließlich Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden.

Wir sind gerne für Sie da

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung – selbstverständlich auch an Wochenenden und Feiertagen.

Ihre Ansprechpartnerin

Walpurga Dreher

WD Immobilien GmbH

Bundesstraße 14

8770 St. Michael in der Obersteiermark

Telefon: +43 650 621 65 42

E-Mail: office@wd-immo.at

WIR sind Ihr Partner für jede Immobilie – auch für außergewöhnliche und anspruchsvolle Objekte

und suchen für unsere vorgemerkten Kunden Baugrundstücke Häuser und Wohnungen, sowie Landwirtschaftliche Liegenschaften!

Dabei bieten wir Ihnen gerne eine kostenlose und seriöse Beratung sowie Bewertung Ihrer Immobilie an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap