

**Family First - Einfamilienhaus auf 131m<sup>2</sup> Wfl. mit 3-Zimmer  
in Walpersbach zu kaufen!**



**Objektnummer: 1671/3236**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>                         | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2820 Walpersbach       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt               |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 131,35 m²              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                      |
| <b>WC:</b>                           | 1                      |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                      |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                      |
| <b>Keller:</b>                       | 96,44 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 147,00 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,26                 |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 319.000,00 €           |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 51,81 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                        |

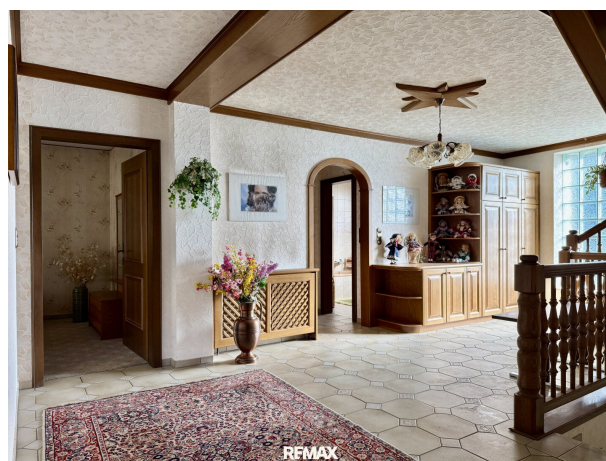
11.484,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6

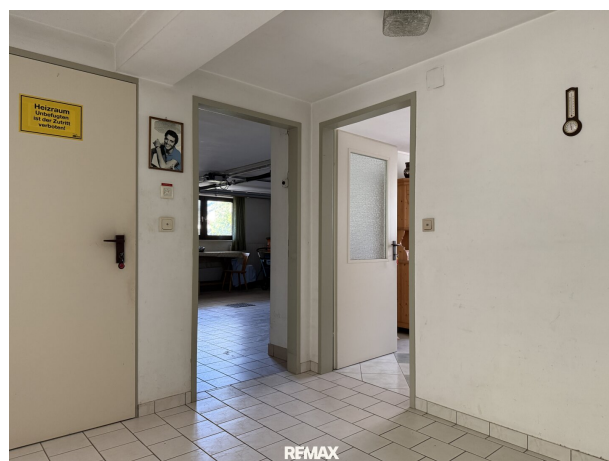






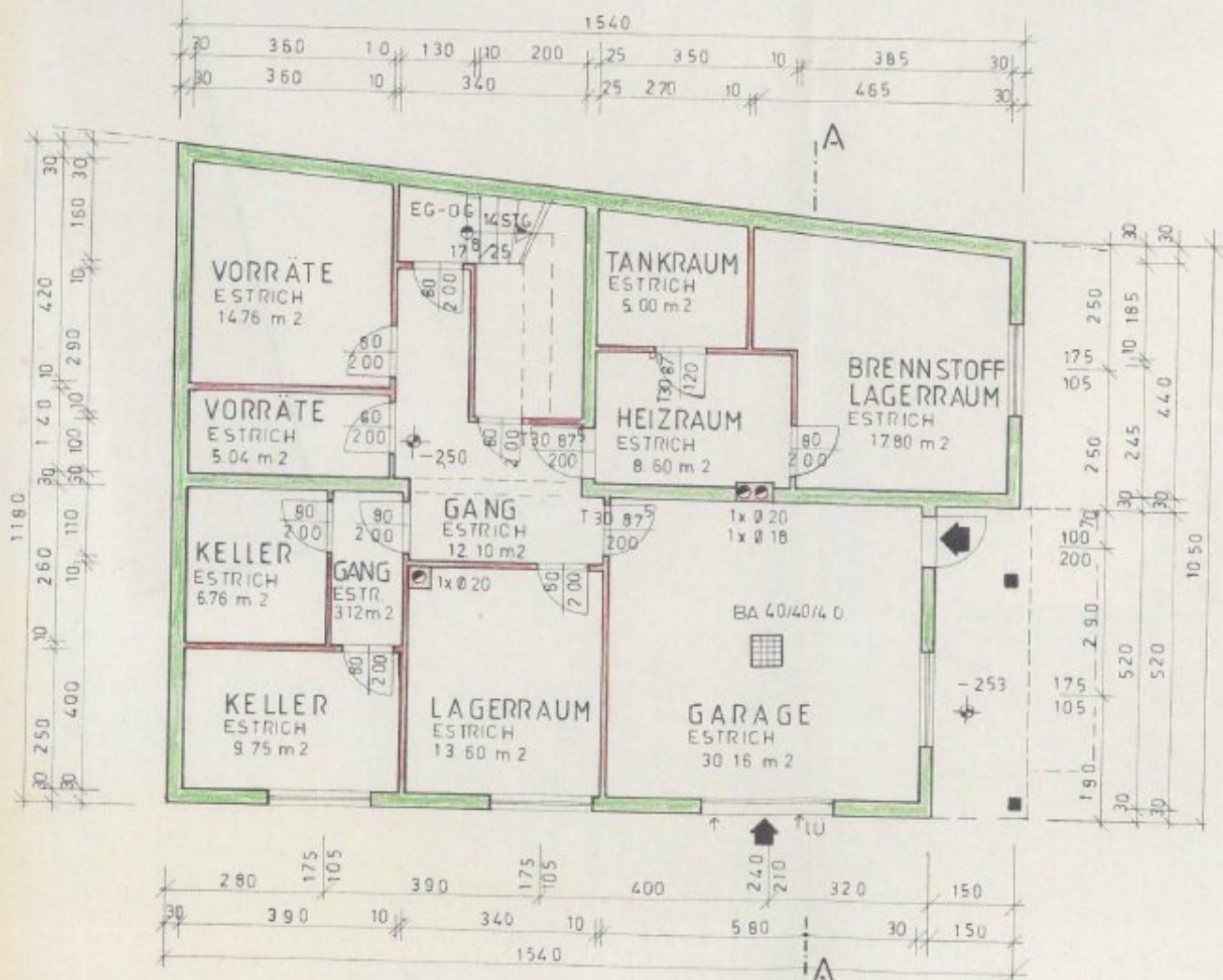




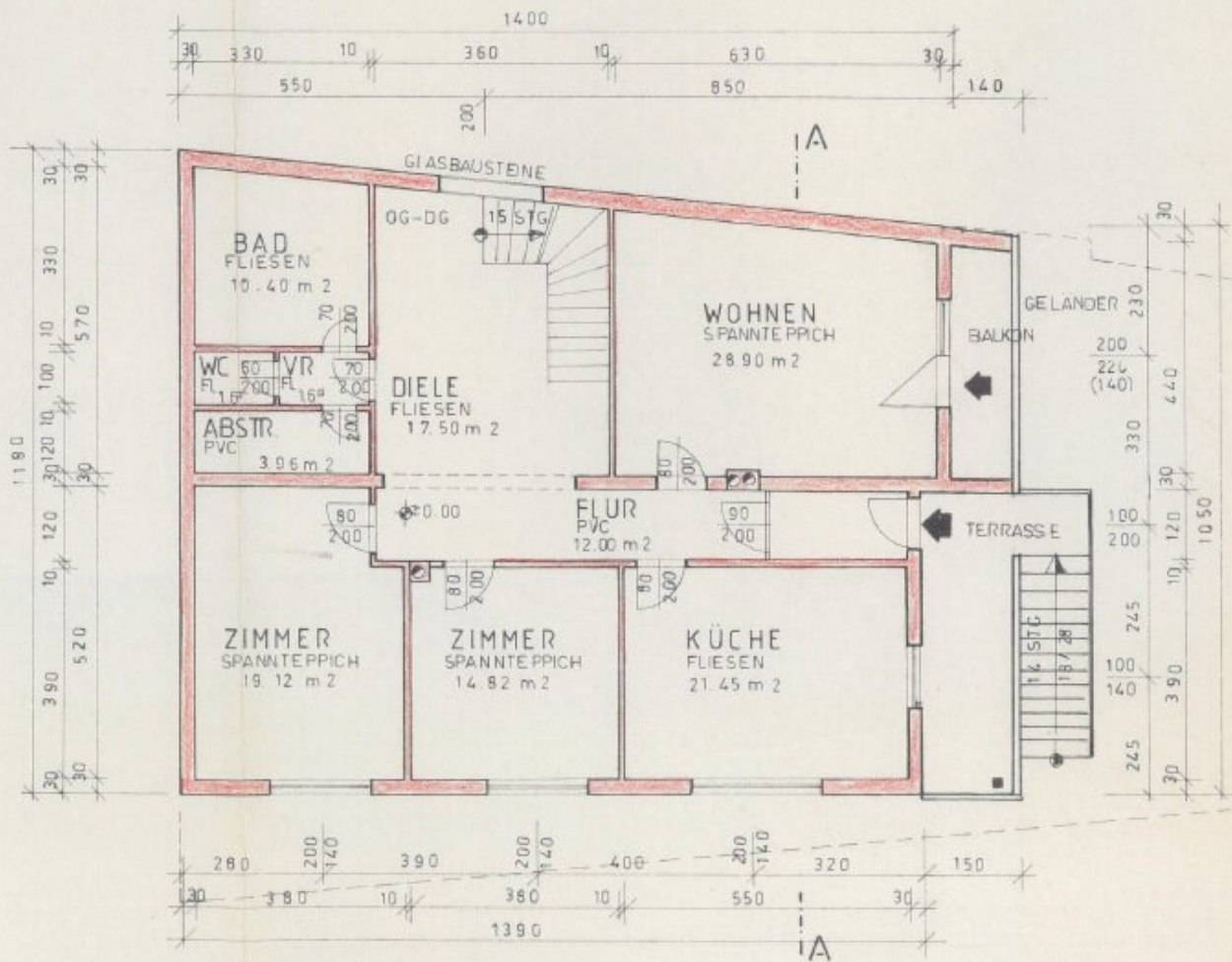




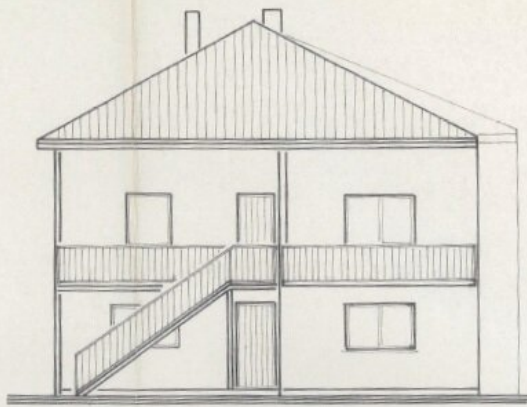




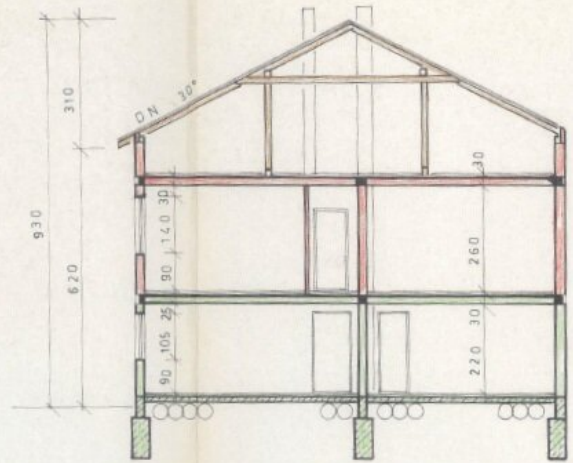
EDGE REMAXSS



OBERGESCHOSS



S Ü D E N



SCHNITT A-A

REMAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses **großzügige Einfamilienhaus mit rund 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf einem **355 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Walpersbach**.

Neben dem großzügigen Platzangebot überzeugt die Immobilie insbesondere durch den **ausbaubaren Dachboden, den großen Keller sowie die eigene Garage** und bietet damit viel Potenzial für individuelle Wohnideen.

### Highlights der Immobilie:

- **Wohnfläche:** ca. 131,35 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 355 m<sup>2</sup>
- **3 Zimmer**
  - 2 Schlafzimmer
  - großzügiger Wohnbereich
- **ausbaubarer Dachboden** - zusätzliches Potenzial für weiteren Wohn- oder Nutzraum
- **großzügiger Keller:** ca. 96,44 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 30,16 m<sup>2</sup>
- **massive Bauweise** mit 30 cm Hohlziegelmauerwerk

- **Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung**
- **eigener Hauswasserbrunnen** vorhanden
- **Ölzentralheizung** mit ca. 4.000-Liter-Tank, Baujahr ca. 1998
- **Fassade:** ca. 1998 ausgeführt
  - Eternitfassade mit ca. 5 cm Mineralwolle auf den Wetterseiten
  - ca. 5 cm Vollwärmeschutz auf zwei weiteren Fassadenseiten
- **Bewilligungsbescheid:** 1980
- **Einreichplan:** 1990
- **Fertigstellung und Benützungsbewilligung:** 1998
- viel Stauraum und zusätzliche Nutzflächen durch **Keller, Dachboden und Garage**

Ein gepflegtes Zuhause für Familien, die **großzügige Wohn- und Nutzflächen mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial** suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

**Kaufpreis: € 319.000,--**

**Besichtigungsmöglichkeit besteht jederzeit nach Terminvereinbarung.**

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <10.000m

Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap