# Gelegenheit!!! Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und unverbaubarem Ausblick auf 750m Seehöhe und 3.300m² Grund!

**Objektnummer: 7939/2300160193**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 8240 Friedberg |
| **Baujahr:** | 1976 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 380,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 380,00 m² |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,34 |
| **Kaufpreis:** | 590.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 130,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

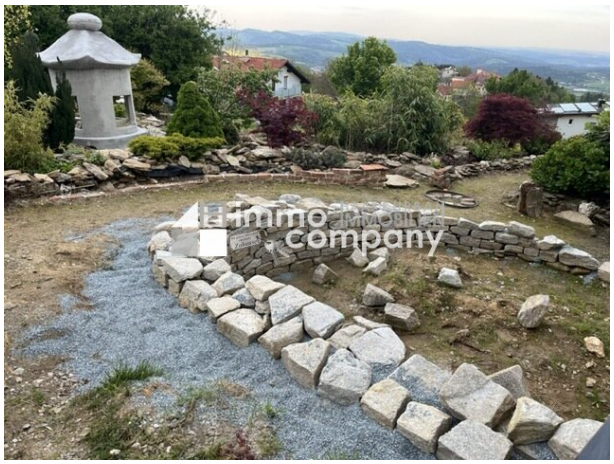
**Rudolf Scheibenpflug**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410007

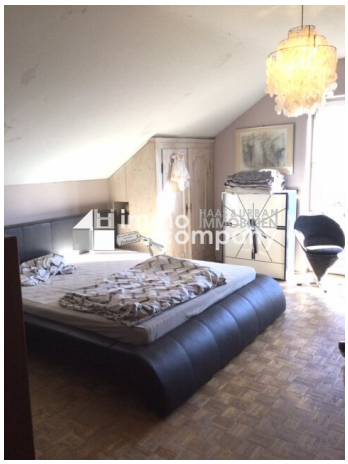
immo company
HAAS & URBAN
IMMOBILIEN

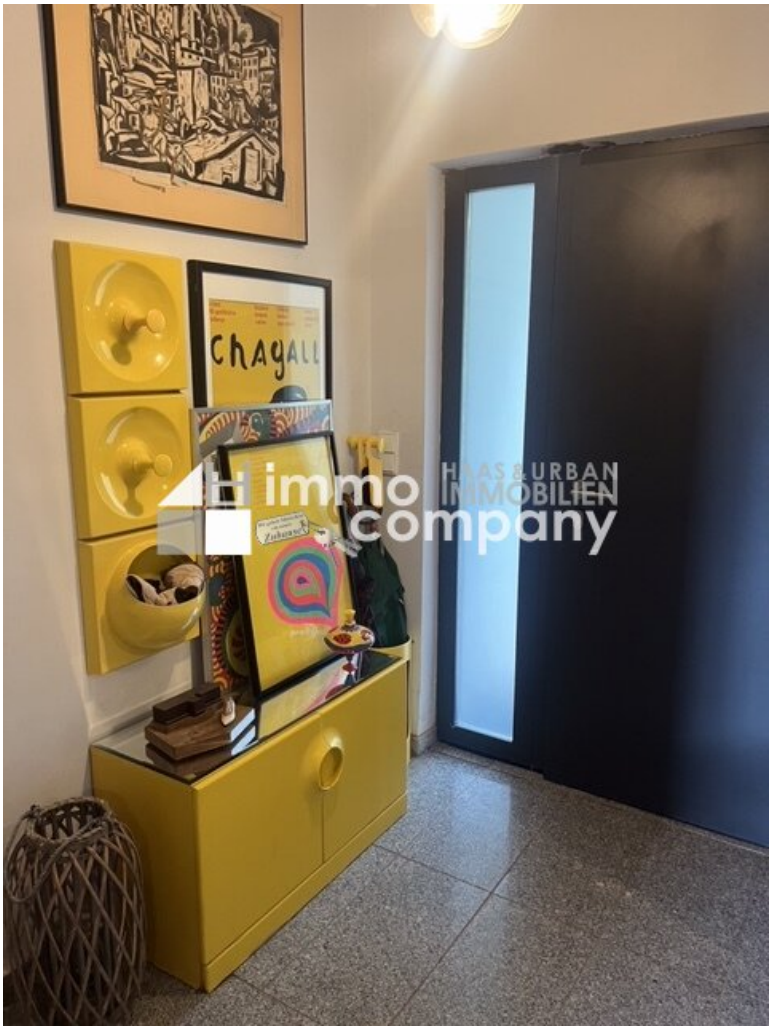
immo
company

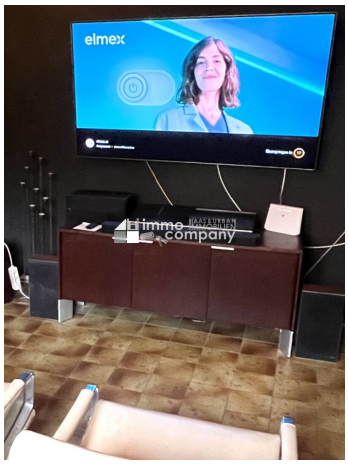

immo
company

immo
company

immo company
HAAS & URBAN
IMMOBILIEN




CHAGALL


elmex

**Wir verkaufen/vermieten gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company HAAS & URBAN IMMOBILIEN

www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

# Objektbeschreibung

Die Stadtgemeinde Friedberg liegt am südlichen Abhang des Wechselgebirges Nahe des Dreiländereck Steiermark- Niederösterreich- Burgenland. Sie befindet sich im Nordosten des Bezirks Hartberg- Fürstenfeld in einer Entfernung von ca. 20km zu Hartberg.

Die Immobilie befindet sich auf ca. 780m Seehöhe, etwa 3km außerhalb von Friedberg in Schwaighof, erhaben mit einem weitläufigen nach Süden hin ausgerichteten Fernblick. Bei klarem Wetter ergibt sich eine Fernsicht vom Bernsteiner Hügelland über das Südburgenland, hin zur Riegersburg und weiter bis zum Schöckel, dem Hausberg der Grazer!

Das Haus, mit etwa 380m² Wohnfläche, befindet sich auf einem nahezu ebenen Grundstück mit der Größe von 3300m² und ist zur Gänze als Bauland aufgeschlossen. Der Garten, welcher sich rund um das Haus erstreckt, wurde parkähnlich angelegt und gewährt noch viele Möglichkeiten der kreativen Betätigung.

Das Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und wurde seit seinem Neubau immer wieder erweitert. Eine weitläufige Sanierung in den vergangenen Jahren hat nun das Haus auf den technischen Leistungsstand gebracht , so wurde eine Pelletsheizung mit Siloraum installiert, die Elektrik sowie die Schaltkästen erneuert/ teilerneuert. Das Dach wurde ebenfalls einer Sanierung unterzogen und erst vor drei Monaten kam es zu einem Austausch sämtlicher Fenster und Türen durch INTERNORM. Erwähnenswert ist, dass das gesamte Haus über eine Niedertemperatur- Fußbodenheizung mit Wärme versorgt wird. Als Rückhalt dienen 2 ausreichend große Pufferspeicher sowie ein Warmwasserkessel welche u.a. durch eine 25m² große Solaranlage und einen wasserführenden Kamin angespeist werden. Zwei weitere Schwedenöfen helfen ebenfalls Heizkosten zu sparen. Wasseranschluss an eine neue örtliche Wasseraufbereitungsanleitung sowie der Anschluss an das Kanalnetz, aber auch die Zuleitung von Glasfaserinternet (bis zur Grundstücksgrenze) sind gegeben.

Auf Grund der Größe der Immobilie hat sich der Besitzer entschlossen das Ansuchen zur Umsetzung von 4 Wohneinheiten bei der örtlichen Baubehörde einzureichen, dieser wurde stattgegeben! Die Aufteilung der Räumlichkeiten ermöglicht eine einfache Definition der Wohneinheiten und offeriert Größen von 60m²- 280m². Viele der Umbauschritte sind bereits erfolgt,- so wie z.B. jene der Küchen und Badezimmer, es bleibt aber doch Spielraum für weitere persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Objekt mit seiner zentralen Anbindung ist sofort beziehbar, es bietet neben einem wunderbaren Ausblick und viel Ruhe Möglichkeiten der privaten aber auch beruflichen Entfaltung! Ob als Mehrgenerationenhaushalt genutzt oder als Möglichkeit durch Mieteinnahmen sich ein finanzielles Standbein zu schaffen, ob als dezentrales Business mit ausreichenden Lagerräumlichkeiten, oder als Seniorenresidenz, als Labor( ursprüngliche Nutzung) Praxis, Ferienpension u.v.m., der zukünftigen Nutzung sind kaum Grenzen gesetzt!

Die sehr gute Infrastruktur ermöglicht Lebensqualität auf höchstem Niveau!
Einkaufsmöglichkeiten im Ort /Hofer, ADEG, Billa, Spar) Ärztezentrum, Banken, Schulen und Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Thermen, Schwimmbäder, und Angebote zu verschiedenen  Freizeitgestaltungen!

Die nahegelegene Anbindung zur A2 ermöglicht direkte Verbindung nach Wien und Graz, das bestens ausgebaute Straßennetz verbindet die Region Ungarn und Slowenien.

Eine Besichtigung dieser hochwertigen Immobilie bringt Sie ihrem Lebenstraum sicher einen Schritt näher!

Für weitere Fragen oder Finanzierung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <2.000m
Klinik <2.000m
Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m

**Sonstige**
Bank <2.000m
Post <2.000m

Geldautomat <2.000m
Polizei <7.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap