

**Ruhig gelegenes Zweifamilienhaus in Mattighofen – Ideal für Familien und Anleger.**



**Objektnummer: 931**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5230 Mattighofen
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 258,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH  
Maiffredygasse 2  
8010 Graz







## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage von Mattighofen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder auch zur möglichen teilweisen Vermietung. Das Haus wurde vor fünf Jahren teilsaniert und verfügt über moderne Ausstattungsmerkmale, die ein angenehmes Wohnklima schaffen.

Ein besonderes Merkmal des Hauses ist die Möglichkeit, es in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Dafür sind jedoch noch bauliche Anpassungen erforderlich, wie die Trennung der Wasserzähler, die Anbringung eines Wärmemengenzählers im Erdgeschoss sowie die Abtrennung des direkten Durchgangs im Eingangsbereich. In seinem aktuellen Zustand handelt es sich um ein durchgängig genutztes Einfamilienhaus.

Die Highlights dieses Hauses auf einen Blick:

- Ruhige Lage in Mattighofen
- Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Potenzial zur Teilung in zwei Wohneinheiten
- 1 Garage und 1 Frestellplatz
- Teilweise Sanierung vor 5 Jahren (Fenster, Böden, Gastherme)

## DAS GEBÄUDE

Das Wohnhaus wurde 1961 erbaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt 7 Zimmern. Zusätzlich verfügt das Gebäude über einen Keller mit integrierter Garage.

## ZUSTAND UND BAULICHKEIT

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und ist mit einem klassischen Satteldach ausgestattet. Vor etwa fünf Jahren wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, bei denen Fenster, Böden und die Gastherme erneuert wurden. Die Böden bestehen größtenteils aus strapazierfähigem Laminat und das Haus wird über eine zentrale Gasheizung beheizt, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

## **DIE LIEGENSCHAFT**

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 187 m<sup>2</sup>, wovon 116 m<sup>2</sup> bebaut sind. Es handelt sich um Bauland, das als Wohngebiet gewidmet ist.

## **BETRIEBSKOSTEN**

Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf 236,63 € pro Quartal. Dazu kommen monatliche Kosten für Strom (39 €), Gas (187 €) und einen Glasfaseranschluss (34 €).

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

[d.schnallinger@aktivit.org](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap