

Traumhafte Apartment Anlage zum Leben und Vermieten



Objektnummer: 8041/48

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8382 Weichselbaum
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	350,00 m²
Zimmer:	14
Heizwärmebedarf:	A 48,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Eckengasse 7/6
9020 Innere Stadt

T +43 664 887 46 814

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































Objektbeschreibung

Wohnen in der steirisch-burgenländischen Thermenregion

Lage: Einzigartige (Ruhe-)Lage mit traumhafter Aussicht auf die idyllische Hügellandschaft. Mehr als 300 Sonnentage im Jahr.

Idylle im 3-Länder-Naturpark Raab, Südburgenland

Nutzungsmöglichkeiten:

- Hauptwohnsitz / Zweitwohnsitz
- Renditeobjekt / Zinshaus
- Ferienwohnungen
- Wohnheim / Kurzentrum
- Eventlocation

Objektdaten

Wohnfläche: 350 m²

Grundstück: 12.255 m²

Wohneinheiten: 6

Zimmer: 14

Baujahr: 1960 / 2021

Kaufpreis: 1.200.000 €

Ausstattung & Highlights:

- 6 Wohneinheiten (5 mit Balkon zwischen 4,5 – 10 m², 1 mit 1.000 m² Garten, überdachter Terrasse und Veranda)
- Infinity-Naturpool (Regenwasser gespeist) und Panorama-Fasssauna
- Parkähnliche Außenanlage mit Westausrichtung und Traumausblick
- Grillplätze und großzügiger Spielbereich (Tischtennis, Trampolin, Schaukel, Fußballplatz etc.)
- Gemüsegarten mit Gartenhaus
- 2 Garagen und Pferdeunterstand (auch als Carport nutzbar)
- Separater Strom und Heizung je Wohneinheit

Grundstücksaufteilung:

- 3.000 m² Baugrund
- 4.300 m² Grünfläche
- 4.700 m² Wald

Energie & Technik:

- Heizung: 14 kW Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung: 170 m² / Heizkörper: 180 m²

- Fenster: Kunststoff/Thermo, 3-fach verglast
- Böden: Eiche-Parkett, Naturstein, Fliesen
- Internet: Kabelgebunden, störfrei, Festnetz

Detaillierte Wohneinheiten

WEH 1 – Die gemütliche XL-Wohnung (120 m²)

- Erdgeschoss, 360° Aussicht
- 1.000 m² eingezäunter Garten mit überdachter Terrasse und Veranda
- 2,5 Schlafzimmer, großes Wohnzimmer, Wohnküche, Speisekammer
- Tageslichtbad mit Badewanne

WEH 2 – Das gemütliche Studio (30 m²)

- Ostausrichtung, 10 m² Balkon/Terrasse
- Wohnküche mit Einbauküche
- Begehbare Dusche, rutschfeste Fliesen

WEH 3 – Das kuschelige Studio (28 m²)

- 9 m² Balkon mit Panoramablick

- Einbauküche und Tageslichtbad mit begehbare Dusche

2. Stock, Ostausrichtung

WEH 4 & 5 – Charmante Dachgeschoss-Apartments (je 45 m²)

- Helle und hohe Räume, O/W-Ausrichtung
- 4,5 m² Balkon mit Blick ins Lafnitztal (40 km Aussicht)
- Fußbodenheizung, Einbauküche und Tageslichtbad

WEH 6 – Das malerische Apartment (65 m²)

- Westausrichtung mit 9 m² Balkon und traumhaftem Panorama
- Großes Bad mit begehbare Dusche
- Fußbodenheizung, hohe Räume, Einbauküche

Lage & Infrastruktur

- Absolute Ruhe: Kein Durchfahrtsverkehr, nur Anrainer
- Jennersdorf (10 min): Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Ärzte, Schulen

- Mogersdorf (5 min): Nahversorgung, Bahnhof mit Anbindung nach Graz
- Güssing (15 min): Historische Burg mit 360°-Ausblick und Kulturprogramm
- Bad Loipersdorf (10 min): Österreichs größte Therme
- Grenznähe:
 - Ungarn (10 min, St. Gotthard)
 - Slowenien (20 min)
 - Kroatien (75 min)
 - Wien (120 min)
 - Budapest (180 min)

Ein Kraftort mit einzigartiger Natur und höchster Erholungsqualität.

INFO – Nebenkosten

Kaufpreis: 1.200.000 €

Provision: 3,6 % inkl. MwSt.

GB-Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtung: 1–3 % + Barauslagen

Energiekennzahlen:

- HWB: 48,4 kWh/m²a (Energieklasse C)
- fGEE: 0,84 (Energieklasse A)

Hinweise:

Die Angaben wurden sorgfältig erhoben, jedoch wird keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen. Technische Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit geprüft.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Krankenhaus <5.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <5.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <5.000m

Post <3.000m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <2.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap