

**Ein Haus voller Möglichkeiten! Eigenheim mit Wintergarten, Caport und schönem Grundstück in Fohnsdorf!**



**Objektnummer: 6409/510**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebmingen**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasendorferstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8753 Fohnsdorf
Wohnfläche:	88,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Keller:	87,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 318,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,46
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	73,00 €
Heizkosten:	167,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elke Nina Resch**

ITL | Immo Treuhand Liebminger  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +436767035057























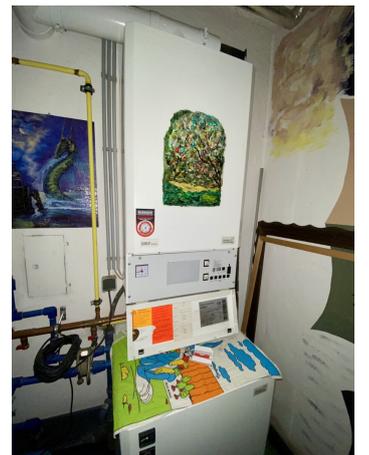


















# Objektbeschreibung

## Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Fohnsdorf

In der Wasendorferstraße 23 in 8753 Fohnsdorf befindet sich dieses charmante, jedoch renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965. Mit einer Wohnfläche von **ca. 88 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss** bietet es viel Potenzial für individuelles Wohnen.

Das Haus verfügt über eine durchdachte **Raumaufteilung**: Ein langer, gut geschnittener Vorraum verbindet den Eingangsbereich mit den verschiedenen Räumen des Hauses. Dazu gehören zwei Schlafzimmer, von denen eines über einen direkten Zugang zum Balkon verfügt. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, einem Fenster und einem WC ausgestattet, während ein separates Gäste-WC für weiteren Komfort sorgt. Die Küche ist mit einer Einbauküche und einer gemütlichen Essecke eingerichtet, und das angrenzende Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum **Wintergarten**, der 2009 errichtet wurde. Von hier aus gelangt man sowohl auf den Balkon als auch auf das Grundstück.

Besonders praktisch ist das **angrenzende Carport**, das auf Höhe des Erdgeschosses angebaut wurde. Durch die Hanglage des Hauses ist das Untergeschoss teilweise freistehend. Mit einer Fläche von ca. 87 m<sup>2</sup> bietet es fünf vielseitig nutzbare Räume, die derzeit nicht als Wohnraum genehmigt sind. Zudem gibt es eine **Garage**, die aktuell als kleine Werkstatt mit Werkbank genutzt wird. Weiters gibt es noch einen weitem Lagerraum der von außen begebar ist. Ein interessantes Detail ist der ehemalige Aufzugsschacht, der nach dem Ausbau des Lifts erhalten blieb – hier ließe sich ideal eine Treppe einbauen, um eine direkte Verbindung zwischen den Geschossen zu schaffen.

Das rechteckig geschnittene Grundstück grenzt an ein Feld und bietet somit einen herrlichen Blick in die Natur. Der Wintergarten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zum Entspannen ein.

Beheizt wird das Haus mit einer **Gasheizung**. Aufgrund seines sanierungsbedürftigen Zustands eröffnet es vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Wer handwerkliches Geschick und kreative Ideen mitbringt, kann dieses Haus in ein wahres Schmuckstück verwandeln.

**Fazit: Renovieren & profitieren – Ein Haus voller Möglichkeiten!** Dieses Objekt ist eine ideale Gelegenheit für alle, die sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen schaffen möchten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <4.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.250m

Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap