

**Altstadtflair in der Thermenstadt Bad Radkersburg -  
SCHWARZER ADLER | Erstbezug nach Vollsanierung  
!!!PROVISIONSFREI!!!**



**Objektnummer: 7585/19503**

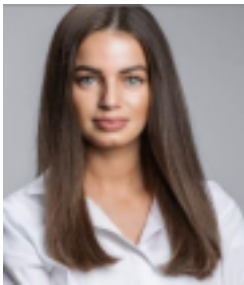
**Eine Immobilie von ROTO Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Murgasse 12                              |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 8490 Bad Radkersburg                     |
| Baujahr:                      | 1772                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 45,14 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 106,68 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,49                            |
| Kaufpreis:                    | 144.633,00 €                             |
| Provisionsangabe:             |                                          |

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



**Beate Budai**

ROTO Immobilien GmbH & Co KG  
Mitterstraße 36  
8055 Graz

H +4366488221902

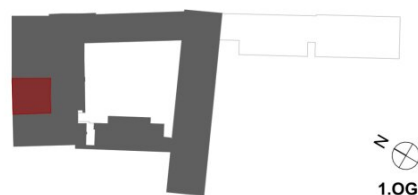
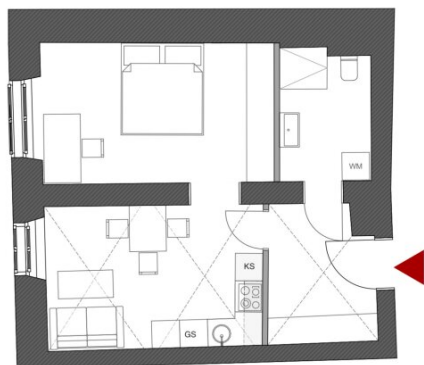




# 1. OBERGESCHOSS

## HAUS 1 TOP1.5

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Bad          | 6,03m <sup>2</sup>  |
| Vorraum      | 7,29m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Küche | 15,71m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 16,11m <sup>2</sup> |
| <hr/>        |                     |
|              | 45,14m <sup>2</sup> |



Tatsächliche Grundrisse können vom abgebildeten Beispielgrundriss abweichen. Die Quadratmeter-Angaben sind ca.-Maße und können sich bis zur Fertigstellung ändern. Die genauen Quadratmeter-Angaben können erst kurz vor Fertigstellung ermittelt werden. Technische Änderungen vorbehalten.

M 1:100 0 1 5

## Objektbeschreibung

**Inmitten der ältesten und mediterransten Thermenstadt in Bad Radkersburg erstreckt sich dieses wunderschöne Gebäude. Umrundet von der traumhaften Kulisse des Altstadtflairs.**

Hier ist nicht nur das Thermalwasser von einziger Heilkraft - sondern auch die wunderschönen vollständig sanierten 9 Wohneinheiten, die zum Verkauf stehen, die teilweise mit Balkon, Terrassen oder Gärten ausgestattet sind. Die Sanierung des Projekts "Schwarzer Adler" erfolgte unter restauratorischer Begleitung, um die historischen Bausubstanzen zu bewahren. Die Verwendung nachhaltiger und natürlicher Baumaterialien sorgt für eine wertbeständige Bauweise, die den Charme vergangener Jahrhunderte mit den Bedürfnissen der Gegenwart vereint.

Neben dem historischen Gebäude wurde auch ein Neubau mit mehreren Wohneinheiten errichtet, die auch zum Verkauf stehen.

Die Wohneinheiten bieten einen durchdachten Grundriss, hochwertige Eichendielenböden und moderne Küchen- und Badausstattungen.

### Highlights

- 9 Wohneinheiten
- Carports, Garagen und Stellplätze dazugehörig
- zentrale Innenstadtlage auf der historischen Stadtbastei mit Schlossblick
- hochwertige Sanierung mit nachhaltigen Materialien und moderner Ausstattung
- Gartennutzung für alle Hausbewohner

- Zentralheizung mittels Biofernwärme, größtenteils Fußbodenheizung
- Ladestationen sind auch vorhanden
- große Kellerräume mit historischen Gewölbe
- Grundstücksfläche ca. 3.400m<sup>2</sup>

### ***Historisches über den Schwarzen Adler***

Der Schwarze Adler in Bad Radkersburg vereint mehrere historische Gebäude. Entstanden aus zwei Häusern an der Stadtmauer im 15.Jhd., erweitert sich das Ensemble nach 1772 um die ehemaligen Bastionsflächen als Gärten. Die Baugeschichte reicht bis zur mittelalterlichen Stadtbefestigung im 14. Jahrhundert zurück. Die über 700 Jahre alten Strukturen wurden hochwertig saniert, um sie für die Zukunft zu bewahren. Die Restaurierung erfolgte mit natürlichen und nachhaltigen Materialien in traditioneller Kalktechnik, wobei die historischen Details sorgfältig erhalten wurden. Moderne Ergänzungen fügen sich harmonisch ein und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung, wie Eichendielenböden, Massivbauwände mit diffusionsoffenen Putzen, Fußbodenheizung und die Tischlerküchen unterstreichen die nachhaltige Bauweise.

***Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften historischen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!***

### **\*\*\* Attraktive Renditechance im wunderschönen Bad Radkersburg! \*\*\***

Anleger aufgepasst!!

Hier bietet sich die einmalige Gelegenheit im wunderschönen Kurort Bad Radkersburg zu investieren.

Die bereits vermietete Wohnung im Ausmaß von ca. 45m<sup>2</sup> welche sich auf sich auf 2 Zimmer sowie ein Bad mit integriertem WC verteilen, bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischem Ambiente.

Die Lage könnte nicht besser sein: Bad Radkersburg bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Busanbindungen in unmittelbarer Nähe, sondern auch eine Vielzahl an wichtigen Einrichtungen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Supermärkte und ein Einkaufszentrum sorgen dafür, dass Sie alle Einkäufe des täglichen Bedarfs bequem erledigen können.

#### **Besonderheiten dieser Wohnung**

- 2-Zimmerwohnung
- voll ausgestattete Einbauküche
- moderner Wohnkomfort mit Fußbodenheizung und nachhaltiger Bauweise
- große Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume

- hochwertige Eichendielenböden
- Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- die Parktherme, sowie Hauptplatz sind in wenige Gehminuten erreichbar
- Mietzins € 585,72 p.m.
- geförderter Wohnbau mit attraktiven Finanzierungsmöglichkeiten!

***Es handelt sich hierbei um ähnliche Beispielbilder, da die Wohnung vermietet ist! Daher perfekt für Anleger!***

**! WICHTIG - KAUFPREISÜBERSICHT !**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| <b>Gesamtkaufpreis der Immobilie</b> | <b>€ 144.633</b> |
|--------------------------------------|------------------|

**Beim Kauf dieser Wohnung ist die Übernahme des Landesdarlehens verpflichtend. Damit profitieren Sie von besonders günstigen Konditionen und einem reduzierten Eigenmittelbedarf**

**Der Anlegerpreis beläuft sich auf € 144.633 für diese Immobilie! Monatlicher Mietzins: € 585,72**

**\*\*\* PROVISIONSFREI \*\*\***

Ein Abstellplatz kann zusätzlich für € 6.000 Netto angekauft werden!

Eine Garage kann zusätzlich für € 16.000 Netto angekauft werden!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <225m

Klinik <400m

Krankenhaus <800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <325m

Kindergarten <300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <525m

Bäckerei <1.200m

Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m

Bank <150m

Post <225m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap