

**Vollsaniertes Wohnhaus mit großem Garten, Terrassen mit
Ausblick und Potenzial.**



Objektnummer: 1082

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8240 Friedberg
Baujahr:	1950
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Wohnfläche:	133,00 m ²
Nutzfläche:	133,00 m ²
Gesamtfläche:	133,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	600,00 m ²
Keller:	52,71 m ²
Kaufpreis:	415.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

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















AKTIVIT
Projektmanagement & Baubetreuung



AKTIVIT



AKTIVIT



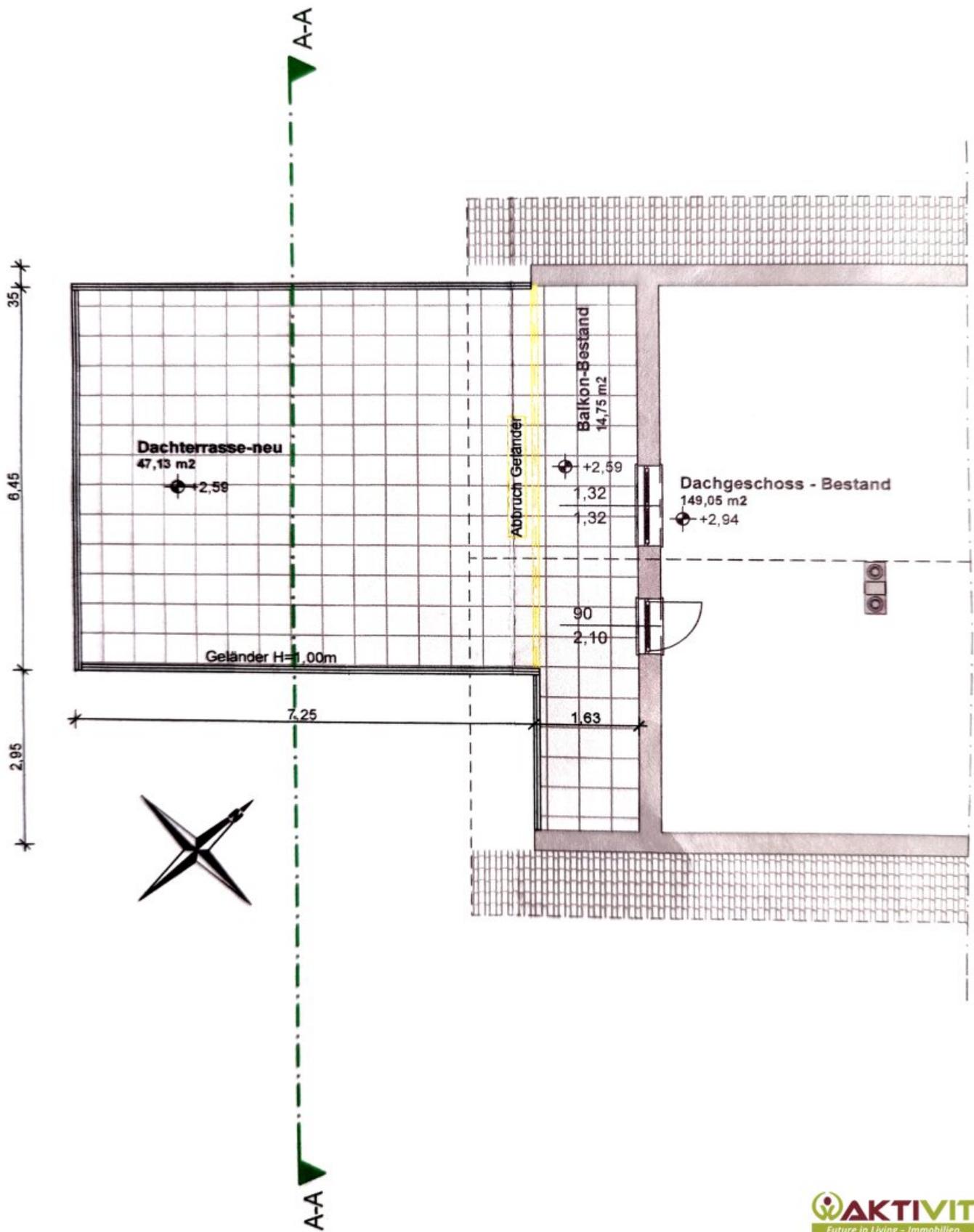












Objektbeschreibung

Dieses kürzlich renovierte Wohnhaus befindet sich in Friedberg in der Oststeiermark und überzeugt durch moderne Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und einen gepflegten Garten.

Das Objekt bietet ca. 133 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einen ausbaufähigen Rohdachboden mit rund 100 m² Fläche sowie zahlreiche Nebenflächen.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Sehr gute Wohnlage mit Anbindung an Bahn und Bus.
- Ca. 133 m² bezugsfertige Wohnfläche auf einer Ebene.
- Rohdachboden mit ca. 100 m² Fläche: Ausbaupotenzial vorhanden.
- Großzügige Dachterrasse mit ca. 47 m², gepflegter Garten mit ca. 600 m² Fläche.
- Doppelgarage und Keller (ca. 52,7 m²) vorhanden.
- Teile der Möblierung inkl. Küche und Bädern im Kaufpreis enthalten.
- Umfassende Sanierung im Jahr 2016, Garagenzubau 2017.
- Beheizung mittels Pellets-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.
- Sehr gute Infrastruktur: Supermarkt, Ärzte, Schulen, Gastronomie in unmittelbarer Nähe.

DAS HAUS.

Das Wohnhaus erstreckt sich über ein Erdgeschoss mit ca. 133 m² Wohnfläche.

Diese verteilt sich auf vier großzügige Zimmer, zwei modern ausgestattete Badezimmer, eine Wohnküche sowie ein separates Gäste-WC. Von mehreren Zimmern ist der Zugang zum Garten und den Terrassenflächen gegeben.

Der ca. 100 m² große Rohdachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial, etwa für zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume.

Im Anschluss befindet sich eine großzügige Dachterrasse mit über 47 m² Fläche.

Im Kellergeschoss stehen ca. 52,7 m² Nutzfläche zur Verfügung. Zwei Garagenplätze mit weiteren ca. 40,5 m² Gesamtfläche bieten ausreichend Stauraum und Parkmöglichkeiten.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Das Objekt wurde ca. 1950 in Massivbauweise errichtet und 2016 umfassend modernisiert. Aktuell präsentiert es sich in einem vollsanierten Zustand.

Die Sanierung umfasste u. a. die Erneuerung von Heizung, Leitungen, Oberflächen und Fassadenvollwärmeschutz. Zusätzlich wurde 2017 eine großzügige Garage neu errichtet.

Die Beheizung erfolgt mittels Pellets-Zentralheizung mit moderner Fußbodenheizung. Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden sowie eine hochwertige Einbauküche und stilvolle Badezimmermöbel.

Die Möblierung – wie im Exposé abgebildet – ist größtenteils im Kaufpreis enthalten und ermöglicht einen sofortigen Einzug. Eine genaue Inventarliste wird aktuell erstellt.

DIE LIEGENSCHAFT.

Das Grundstück umfasst ca. 879 m² und ist zur Gänze als Bauland „WA – Wohnen Allgemein“ gewidmet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

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,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <3.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap