

## **Rohdiamant in Bestlage: Haus in Feldkirchen**



**Objektnummer: 624**

**Eine Immobilie von Natureal**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8073 Feldkirchen bei Graz                |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7,50                                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                        |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 296,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,79                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 370.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Eva Brugger

Natureal - Immobilien Andrieu  
Hauptstraße 64  
8650 Kindberg

T +43 664 388 55 57

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





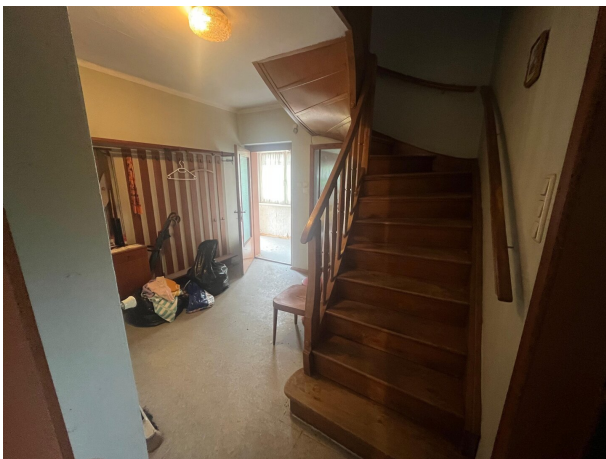


































## Objektbeschreibung

Dieses vollständig sanierungsbedürftige Wohnhaus bietet eine solide Basis für eine umfassende Neugestaltung nach individuellen Vorstellungen. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 125m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Etagen verteilt. Zusätzlich bietet ein ausbaufähiger Dachboden sowie ein Kellergeschoss mit mehreren Nebenräumen weiteres Potenzial.

Ein besonderes Highlight ist die ursprüngliche Geschäftsräumlichkeit mit separatem Eingang – ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder zur späteren Vermietung nach entsprechender Sanierung.

### **Raumaufteilung:**

#### **Erdgeschoss:**

- Wohnzimmer mit kleinem Wintergarten
- Esszimmer
- Zimmer
- Küche
- Bad mit WC
- Vorraum
- Geschäftsräumlichkeit mit separatem Eingang

#### **Obergeschoss:**

- 2 Zimmer
- WC
- ausbaufähiger Dachboden

#### **Kellergeschoss:**

- diverse kleinere Räume



Außerdem punktet das Objekt mit einer großzügigen Gartenfläche, die viel Privatsphäre bietet – ideal für Erholung im Grünen oder individuelle Gartengestaltung. Eine Garage mit zwei Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden und ergänzt die Immobilie funktional.

Das Objekt richtet sich an Käufer, die Potenzial erkennen und bereit sind, in ein Sanierungsprojekt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zu investieren.

**Für Fragen bin ich gerne erreichbar - Eva Brugger 0664 - 38 85 557**

**Eine Besichtigung kann rasch organisiert werden.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://natureal.service.immo/registrieren/de) - <https://natureal.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m



Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap