

## Romantische Parkvilla im schönen Thermenland



**Objektnummer: 2284**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8280 Fürstenfeld
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	502,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,23
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

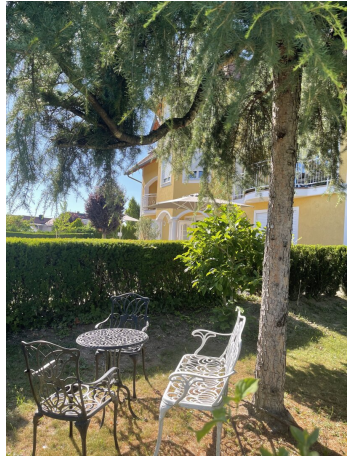


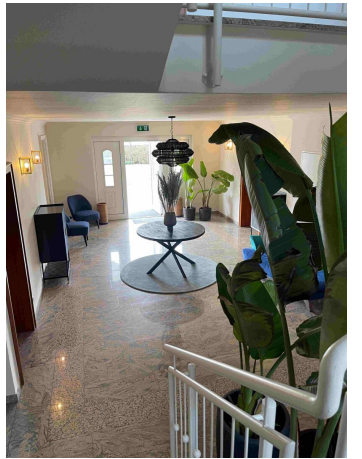
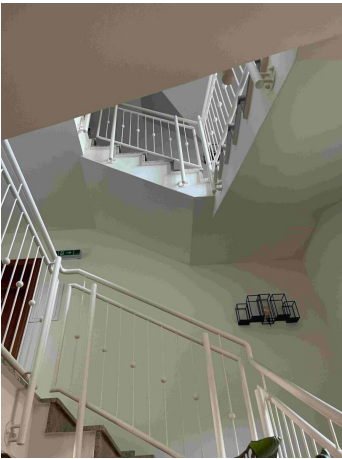
### Tatjana Sulzenbacher

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/XF  
1010 Wien

T +4312632555  
H +43664 5290774

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















## Objektbeschreibung

Die Villa, erbaut im Jahre 1996, hat im Laufe der Zeit kontinuierliche Modernisierungen erfahren, wodurch sie sich heute in einem hervorragenden und gepflegten Zustand präsentiert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 502 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen sowie Dach- und Kellergeschoss, bietet dieses Haus ausreichend Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus eignet sich als Mehrfamilienhaus, als gemischte Variante (Ordination + Wohnung), oder Umbau zu Kleinwohnungen.

Man kann die Liegenschaft auch als Pension betreiben.

### Aufteilung:

- **Erdgeschoss:** Hier begrüßt Sie ein weitläufiges Entree, das in einen flexibel gestaltbaren Aufenthalts- und Wohnbereich führt. Eine kompakte Küche und ein Gäste-WC runden diese Ebene ab.
- **Obergeschoss und Dachgeschoss:** Insgesamt 10 Zimmer, größtenteils mit Parkettböden, eigenen Bädern, WC sowie Balkon oder Terrasse.
- **Kellergeschoss:** Bietet praktischen Stauraum und weitere Nutzungsmöglichkeiten auf 97,98 m<sup>2</sup>.

**Außenbereich:** Die Parkvilla ist sehr ruhig und etwas versteckt gelegen. Ein romantischer Parkgarten, 10 geschützte Parkplätze und ein Fahrradstall vervollständigen dieses außergewöhnliche Angebot.

Alle Zimmer sind Komfortzimmer. Geboten wird ein Vorraum mit Garderobe, Badezimmer mit Dusche und WC.

Die meisten Zimmer besitzen einen Parkettboden und werden durch einen Balkon oder einer Terrasse ergänzt. Weiters besitzen alle Zimmer einen TV mit einem DVD-Player, sowie eine Minibar. Zimmereinrichtung ist im Preis inbegriffen.

**Technische Ausstattung:** Aktuell wird das Objekt über eine Ölheizung beheizt, unterstützt durch eine Solaranlage für Warmwasser. Ein Wechsel des Heizsystems auf ein Nahwärmenetz ist in den kommenden Jahren geplant und möglich.

### Flächenaufteilung:

- Kellergeschoss: 97,98 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoss: 142,86 m<sup>2</sup>
- 1.Obergeschoss: 128,24 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: 132,81 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 695.000 €**

Inventar nach Vereinbarung.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap