

## **Idyllische Ruhelage im Murtal: Großzügiges Haus in gutem Zustand**



Untere Walchersiedlung-51

**Objektnummer: O2100162102**

**Eine Immobilie von Reichert Immobilien GmbH. & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Untere Walcher-Siedlung 17
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8763 Möderbrugg
Baujahr:	1986
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	256,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	440,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 93,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	31,74 €
Provisionsangabe:	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



Elisabeth Preitler





























































## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus überzeugt mit seiner ruhigen Lage, nur 20 Minuten von Judenburg entfernt. Möderbrugg ist ein kleiner Ort, eingebettet in Natur und Berge. Mit nur einer Stunde Entfernung zum Nationalpark Gesäuse ist dies der perfekte Rückzugsort für Naturfreunde. Lange Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten sind hier in nächster Nähe möglich.

Erbaut in den 1980er Jahren, befindet sich das Haus noch immer in einem ausgezeichneten und gepflegten Zustand. Früher als Ordination und Wohnhaus genutzt, bietet dieses Haus vielfältige Möglichkeiten für Sie. Aufgrund seiner Größe eignet sich dieses Wohnhaus perfekt für zwei Generationen oder Selbstständige.

Mit einer Wohnfläche von ca. 260m<sup>2</sup> erstreckt sich das Haus über zwei Etagen. Eine großzügige Raumaufteilung mit vielen Zimmern und einem riesigen Keller bietet viel Platz und Stauraum. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss sind Küche, Bad und WC vorhanden.

Die großzügige, sonnige Terrasse, die man vom Obergeschoss aus betritt, lädt zum Entspannen ein. Zusätzlich erstreckt sich ein Balkon entlang der Südseite, der einen Blick in die Berge bietet. Ebenerdig gelangt man in den Garten.

Das ebene Grundstück bietet viel Platz zum Gärtnern oder vielleicht sogar für einen Pool. Kinder und Haustiere werden den großzügigen Garten ebenfalls zu schätzen wissen.

In der Doppelgarage sind all Ihre Fahrzeuge bestens untergebracht, zusätzlich gibt es vor dem Haus noch zwei weitere Autoabstellplätze.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Warten Sie nicht zu lange – Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Kostenangaben zzgl. Heizkosten. Diese werden nach tatsächlichem Bedarf abgerechnet.

### Weitere Informationen

Reichert Immobilien agiert als Doppelmakler und vertritt die Interessen von Käufer- und Verkäuferseite gleichermaßen.