

## Haus mit großem Grundstück in Mäder



**Objektnummer: 8113/126**

**Eine Immobilie von FBI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6841 Mäder
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m²
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	51,00 m²
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Raphael Riepl**

FBI Immobilien GmbH  
Achstraße 31  
6844 Altach

T 05576 42888  
H 06601049962

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





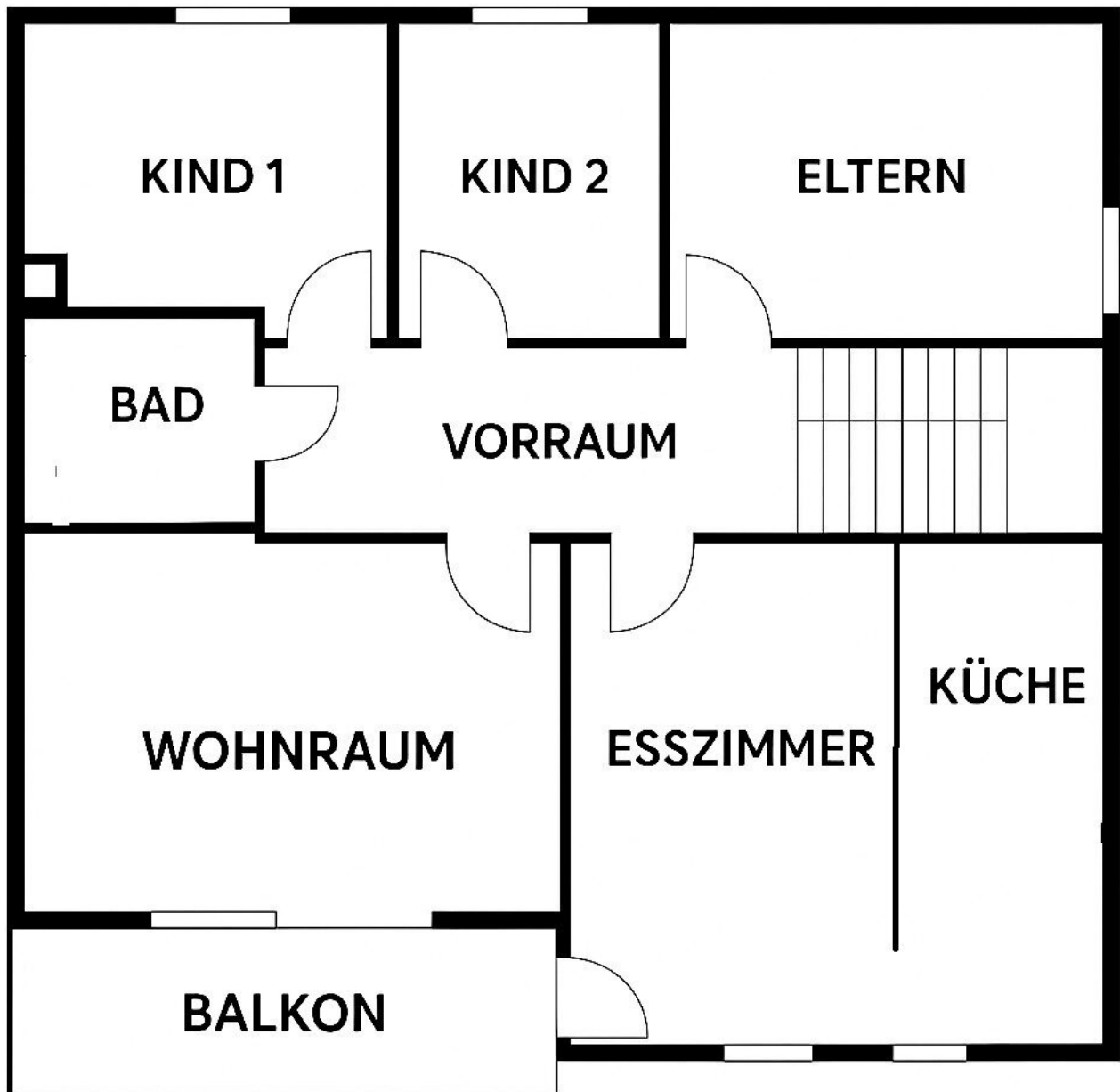






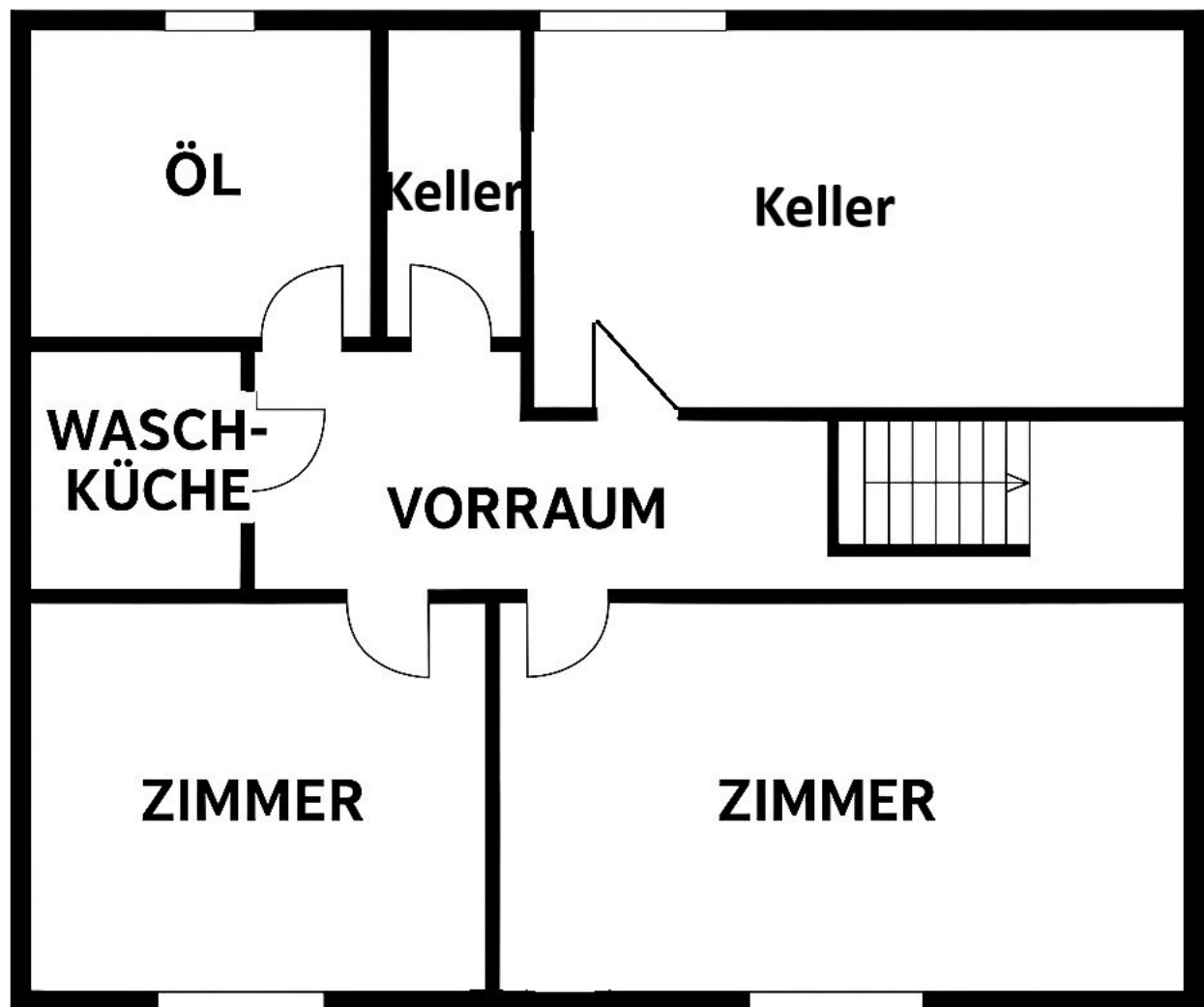






**Skizze**





Skizze



## Objektbeschreibung

Sie finden die komplette Bilddokumentation in unserem Online-Rundgang - viel Spaß bei der virtuellen Tour durch das Haus!

Link zum Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3117949?accessKey=6884>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Mädel!

### ? Ein Zuhause mit Herz – wo Erinnerungen entstehen und Zukunft beginnt

Dieses charmante Haus ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – **hier entstehen Erinnerungen, hier beginnt ein neues Kapitel.** ?

Auf einem großzügigen Grundstück von **ca. 915 m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein **gepflegtes Wohnhaus** mit rund **180 m<sup>2</sup> Nutzfläche**, ergänzt durch eine **praktische Doppelgarage** (ca. 25 m<sup>2</sup>). Der liebevoll angelegte **Garten mit Gartenhaus** lädt zum Entspannen, Spielen und Genießen ein – ein Ort, an dem sich jeder sofort wohlfühlt. ??

### ?? Laufend saniert – sofort bezugsbereit

Das Haus wurde im Laufe der Jahre **kontinuierlich modernisiert**:

- ? Dach
- ? Fenster
- ? Elektrik
- ? Heizung
- ? Küche
- ? Badezimmer
- ? Terrasse

Alles wurde bereits erneuert oder ausgetauscht – das Haus ist bereit für ein neues Kapitel mit Ihnen. ?

Durch die **clevere Raumaufteilung** bietet sich zudem die Möglichkeit, das Objekt als **Zweifamilienhaus** oder mit **Einliegerwohnung** zu nutzen.

### ?? Licht, Wärme und Lebensqualität

Der **helle, lichtdurchflutete Wohnbereich** lädt zu gemütlichen Stunden im Kreis Ihrer Liebsten ein. In der **modernen Küche** lassen sich kulinarische Ideen verwirklichen – Kochen wird hier zum Erlebnis. ??

Ein echtes Highlight ist der **Südwestbalkon** – perfekt, um die **Abendsonne** zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen. ??

## ? Ausstattung im Überblick

- ?? Öl-Zentralheizung für wohlige Wärme
- ? Klassisches Satteldach mit zeitlosem Charme
- ? Doppelgarage mit Platz für Autos, Fahrräder & zusätzlichen Stauraum
- ? Gepflegter Garten mit Gartenhaus
- ? Großzügige und helle Wohnräume

## ? Lage – ruhig, zentral & lebenswert

Die **ruhige und zugleich zentrale Lage in Mäder** bietet alles, was man im Alltag braucht:

- ? Arztpraxen, ? Einkaufsmöglichkeiten, ? Schulen & ? Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar
- ? Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – auch ohne Auto bleiben Sie flexibel und mobil

Ob als **Familiennest, Rückzugsort für Paare** oder **gemütliches Zuhause mit Potenzial** – dieses Haus vereint **Charme, Platz und Lebensqualität** in bester Lage.

? Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – **Ihr neues Zuhause wartet bereits auf Sie!** ??

## ?? Hinweise

Dieses Exposé dient zur Vorabinformation.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr.

Tippfehler, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Die dargestellten Grundrisse dienen lediglich der Veranschaulichung der Raumaufteilung.

## ? Immobilienbewertung – präzise & professionell

Sie möchten den **Wert Ihrer Immobilie** erfahren?

Wir erstellen **verkehrswertgerechte Bewertungen** nach **Vergleichs-, Sach- oder**



**Ertragswertverfahren** – fundiert, objektiv und nachvollziehbar.

Ob bei **Erbschaften, innerfamiliären Angelegenheiten** oder **steuerlichen Themen** – wir ermitteln für Sie den **aktuellen Marktwert** Ihrer Liegenschaft.

? **Viele weitere interessante Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage:**

? [www.fbi-immobilien.at](http://www.fbi-immobilien.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap