

**RARITÄT: TRAUMHAFTE LIEGENSCHAFT MIT VIEL  
POTENTIAL IN EINZIGARTIGER LAGE MIT HERRLICHEM  
AUSBLICK AUF GROSSEM GRUNDSTÜCK**



Ansicht1

**Objektnummer: 0001010156**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3053 Brand-Laaben
<b>Baujahr:</b>	vor 1945
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Peter Fellhofer**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517

H +43 664 60 517 517 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





















"DAS IST MEIN GEBIET,  
HIER KENN' ICH MICH AUS!"

**MAG. PETER FELLHOFER**  
Raiffeisen Immobilien Makler

☎ 0664 60 517 517 77  
✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

**Raiffeisen Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung

## IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN?

**PATRICIA TANNHEIMER &  
MAG. PETER FELLHOFER**

☎ 0664 60 517 517 77

✉ [peter.fellhofer@riv.at](mailto:peter.fellhofer@riv.at)

### UNSER SERVICE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Verkauf zum optimalen Marktpreis
- Bewerbung der Immobilien in unserem österreichweiten Netzwerk - print & online
- Kosten entstehen für Sie nur im Erfolgsfall

**GRATIS  
IMMOBILIEN  
WERT-  
SCHÄTZUNG**



**Raiffeisen  
Immobilien**  
Maklerservice & Bewertung



## Objektbeschreibung

In einer sehr schönen, ruhigen Wohngegend von Stollberg, Gemeinde Brand-Laaben gelangt dieses große Ein- bzw. Mehrfamilienhaus mit Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten in unbeschreiblich schöner, gleichzeitig relativ ruhigen Aussichtslage in die Felder und Wälder der Region zum Verkauf.

Lebensqualität wird hier GROSS GESCHRIEBEN, denn verbunden wird bestens urbanes Wohnen am Land in der Natur mit herrlichem, imposanten Garten samt Altbaumbestand auf Eigengrund für herrliche Sonnenstunden oder gemütliche Grillnachmittage mit Freunden. Ein weiterer Parameter, welcher für dieses Traumgrundstück spricht, ist, dass die Liegenschaft teilweise als Bauland Agrargebiet (BA), teilweise als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und teilweise als Wald (FO) gewidmet ist und somit einerseits vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und Tierhaltung in einzigartiger Lage oder eine sichere Wertanlage zulässt.

Das Wohnhaus wurde in seiner ursprünglichen Form vor dem Jahre 1945 errichtet, befindet sich in mittlerem Gesamtzustand, wurde vom bisherigen Eigentümer als Einfamilienhaus genutzt. Es gibt viele Parameter, welche für diese Liegenschaft sprechen, sei es die ideale Raumaufteilung, die traumhafte Lage mit Ausblick oder der wunderbare Garten samt Altbaumbestand oder die Möglichkeit auf zwei Wohneinheiten.

Das Haus besteht aus einem Erd- und einem Dachgeschoss, ist unterkellert und verfügt über eine herrliche Sonnenterrasse sowie einen Balkon. Im Erdgeschoss befinden sich neben einem kleinen Windfang samt Garderobe, eine möblierte Küche, ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC, ein Wohnzimmer sowie ein ehemaliges Geschäft. Das Erdgeschoss verfügt über einen zweiten Eingang mit einer theoretisch abtrennbaren Wohneinheit mit drei weiteren Zimmern sowie einem der Sonnenterrasse vorgelagerten, möglichen Wohnzimmer, welches sich derzeit im Rohbau befindet. Die Liegenschaft verlangt vor Bezug nach etwas handwerklichem Geschick, Investitionen und ein wenig Farbe, um der außerordentlich schönen Wohnlage gerecht zu werden.

Massive, elegante Stiegenanlagen führen in das teilweise ausgebaute Dachgeschoss mit offenem Galeriebereich. Sämtliche Wohnwünsche werden auf dieser Ebene durch eine Küche, zwei Zimmer sowie ein vom Badezimmer mit Badewanne separates WC erfüllt. Ein fantastischer Ausblick ist auch hier sichergestellt. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, wäre ein großer Dachboden zusätzlich noch ausbaubar.

Im Keller befinden sich neben klassischen Kellerräumlichkeiten, der Heiz- und Technikraum sowie eine große Garage. Eine weitere Garage mit direkter Zufahrt von der Straße aus bietet zusätzlich Schutz für ein Auto. Beheizt wird die Gesamtliegenschaft kostengünstig anhand einer Pelletszentralheizung. Ausreichend Parkmöglichkeiten finden sich direkt vor Liegenschaft, in den beiden Garagen, zusätzlichen Stauraum bietet ein Schuppen.

Der liebevoll angelegte, große, parkähnliche Garten wurde ständig geeght und gepflegt und ist ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft.

**Nützen Sie diese einmalige Gelegenheit und fordern Sie ein unverbindliches Exposé an, um sich einen persönlichen Eindruck dieser Liegenschaft machen zu können!**

**Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.**

???Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer/Vermieter, nach Aufklärung über die ab 01.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.