

## Schöner Bungalow mit Top-Technikausstattung



Bungalow mit Doppelgarage

**Objektnummer: 2278\_6552**

**Eine Immobilie von RE/MAX Nova in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8073 Feldkirchen bei Graz
<b>Baujahr:</b>	ca. 2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	548.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

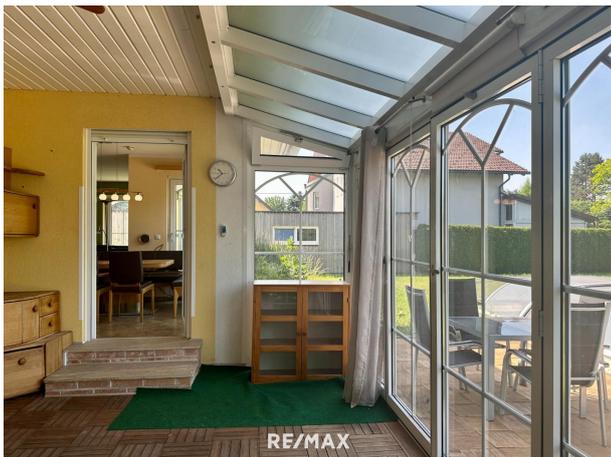


**Mag. Orthilde Sagel**























RE/MAX

## Objektbeschreibung

Dieser sehr geräumige Bungalow befindet sich in der Gemeinde Feldkirchen in der Nähe des Flughafens.

Das Grundstück (reines Bauland, Baudichte WA 0,2 - 0,4) mit Süd-West-Ausrichtung ist ca. 1.023 m<sup>2</sup> groß und hat einen sonnigen Garten mit Pool.

**Genießen Sie schon vorab das Objektvideo.**

[VIDEO gleich ansehen, hier klicken.](#)

Ca. 2008/2009 wurde dieses Zenker-Haus in Holzriegel-Bauweise mit einer zusätzlichen außenseitigen Ziegelmauer und Vollwärmeschutz errichtet.

Im Erdgeschoß wurde 2016 gartenseitig ein ca. 17 m<sup>2</sup> Wintergarten angebaut, der eine tolle Verbindung zwischen Wohnraum und Garten darstellt und zur Gänze geöffnet werden kann.

Raumaufteilung im Erdgeschoß:

- > Diele mit einigen Einbaukästen (Stauraum)
- > großzügiger Wohn-Essbereich mit Küche und einer kleinen Speisekammer
- > Wintergarten
- > 2 Schlafzimmer
- > Gäste-WC
- > Bad 1 mit Dusche, Badewanne und Fenster
- > Bad 2 mit Dusche und WC

Das Haus ist voll unterkellert (ca.115 m<sup>2</sup>) und hat einen direkten Zugang in die Garage, die Platz für 2 PKWs bietet und zusätzlich eine praktische Montagegrube hat.

Das Highlight des Bungalows ist die Top-Technikausstattung:

- Heizung: Wärmepumpe mit 2 Tiefensonden je ca. 70 m, Fußbodenheizung und Kaminofen
- Kombispeicher für Heizung und Warmwasseraufbereitung/Solar
- Solaranlage süd- und westseitig mit 2 Kreisen mit je 8 m<sup>2</sup>
- Poolheizung
- zentrale mechanische Be- und Entlüftungsanlage
- BWT Enthärtungsanlage
- zentrale Staubsaugeranlage
- Brunnen: 100% Wasserversorgung vom eigenen Brunnen, öffentl. Wasseranschluss ist vorhanden
- Alarmanlage
- elektrisches Einfahrtstor

Die Betriebskosten sind sehr attraktiv und extrem niedrig:

Strom (inkl. Heizung) ca. € 81 monatlich  
Gemeindeabgaben ca. € 182 pro Quartal

Das Dachgeschoß bietet zusätzlich Potential für weiteren Wohnraum und kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Infrastruktur:

ca. 4-6 Minuten (3 km) zum Ortskern und in die Triester Straße: Billa, Raika, Gemeindeamt, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule,...

ca. 11 Minuten (5 km) bis nach Graz

öffentliche Anbindung:

Die Buslinie 640 (Haltestelle Abtissendorf Thalerhofstraße) ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar (Verbindung Richtung Graz Airport, Puntigam und Fernitz).

Anschauen lohnt sich!

Angebotspreis \* ab EUR 548.000,--

\*) Der Preis kann sich je nach Nachfrage sowohl nach oben als auch nach unten verändern!  
Vorbehaltlich der Annahme durch die Verkäufer.

Für weitere Informationen bzw. für die Vereinbarung eines Besichtigungstermines stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen beantworten können die Ihren Namen, die vollständige Anschrift und eine Telefonnummer enthalten.

Nebenkosten beim Immobilienkauf in Österreich

- Grunderwerbssteuer (3,5 % der Gegenleistung = in der Regel des Kaufpreises)
- Grundbucheintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechts (1,1 % des Kaufpreises)\*
- Vertragserrichtungskosten (gemäß Vereinbarung mit dem Rechtsanwalt oder Notar, abhängig von Komplexität und Haftungsrisiko)
- Kosten für die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages und gegebenenfalls der Pfandurkunde
- Antragsgebühren für den Grundbuchs Antrag und gegebenenfalls bei der Grundverkehrsbehörde etc.
- gegebenenfalls Grundbuchsgebühr für die Einverleibung des Pfandrechts (1,2 % des Pfandrechtsbetrages)\*
- gegebenenfalls Kreditvertragsgebühren gemäß Kreditvertrag mit der finanzierenden Bank
- Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl 20 % USt.

\*Am 20.3.2024 wurde für Wohnimmobilien eine temporäre Befreiung von der Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht und für das Pfandrecht beschlossen. Die

Voraussetzungen hierfür ergeben sich aus den künftigen §§ 25a bis 25c GGG (Gerichtsgebührengesetz). Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient  $78.03 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Wärmeleitfähigkeit:

Klasse Heizwärmeleitfähigkeit C

Wärmeleitbedarfskoeffizient:

Faktor Gesamte Energieeffizienz  $0.71$

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A

Gesamte Energieeffizienz:

Effizienz: