

**\*\*PREISHIT\*\* Großzügiges & edel saniertes Stadthaus \*\*  
Hochwertige Ausstattung \*\* 3 Bäder \*\* Einliegerwohnung  
\*\* absolute Ruhelage \*\***



20250715\_093635

**Objektnummer: O2100165935**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8330 Feldbach
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

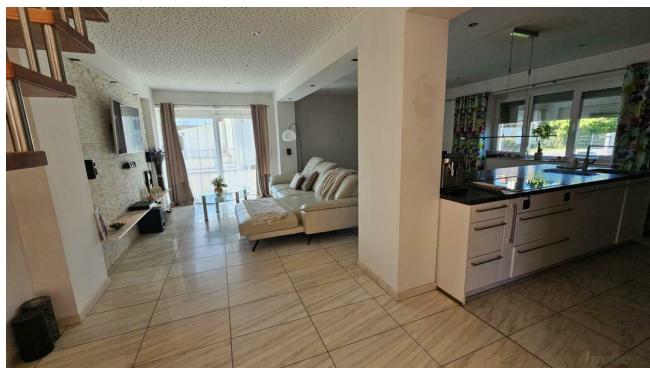
### Heidi Gutmann

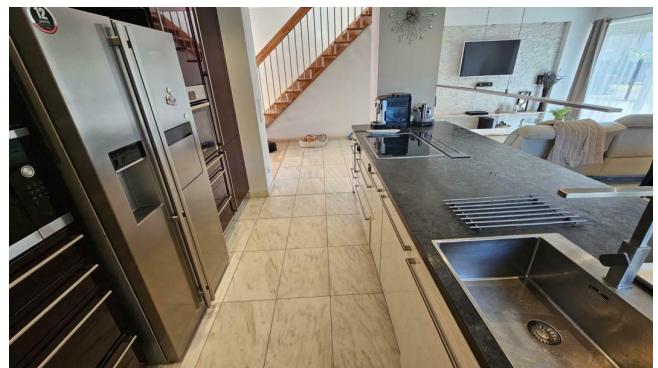
bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

H +43 699 18 32 6886

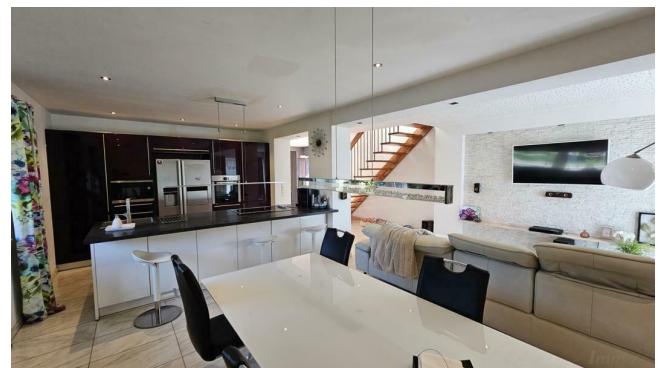
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



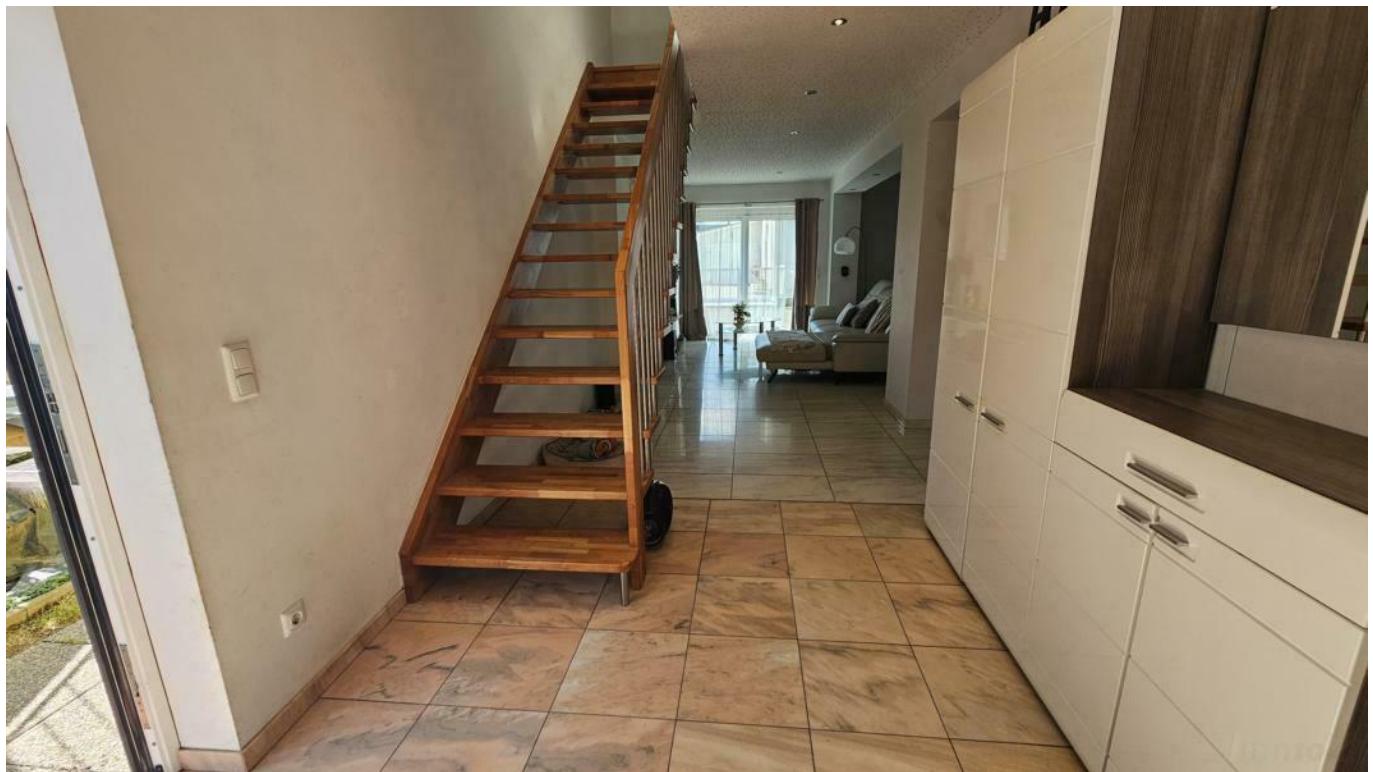


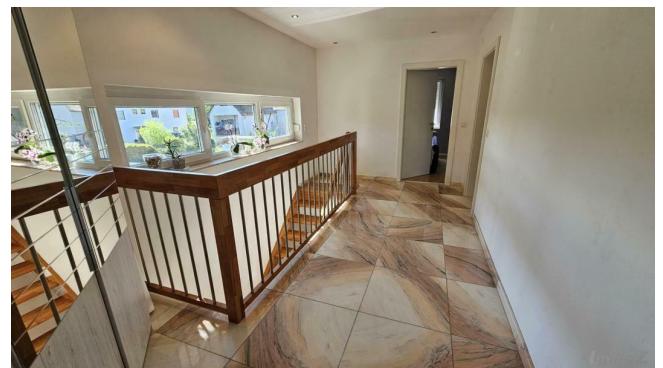




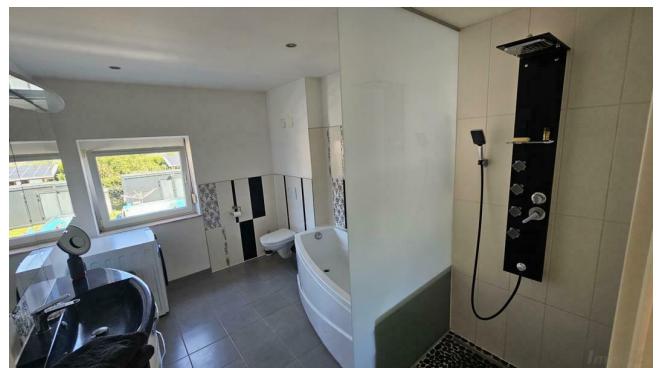




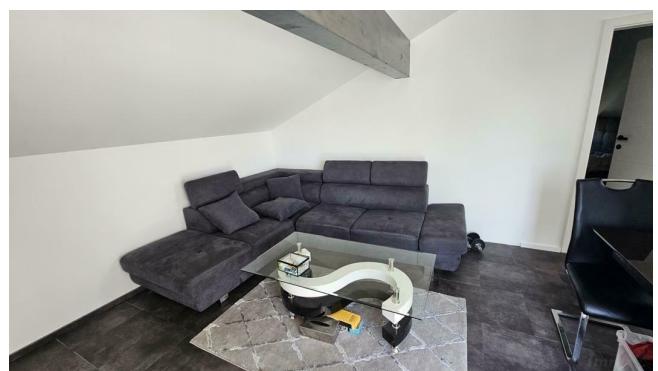
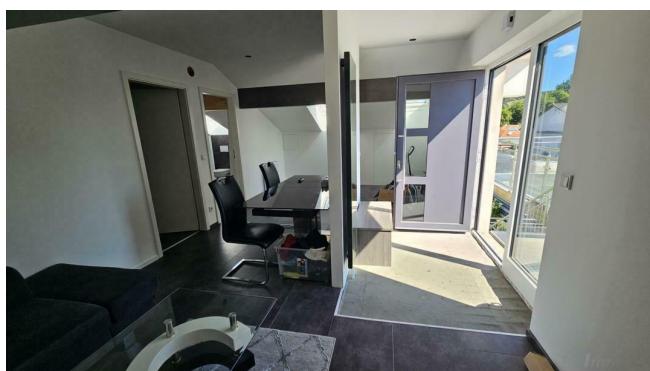


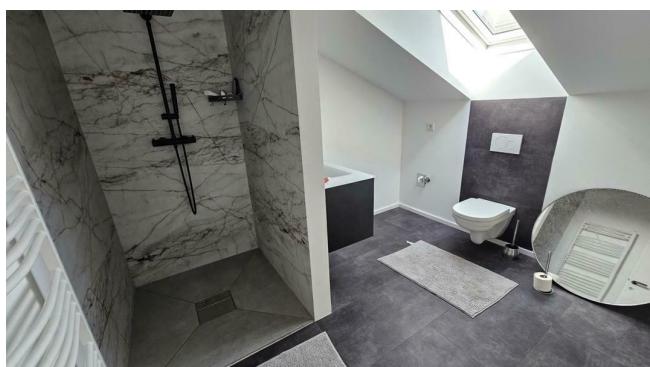


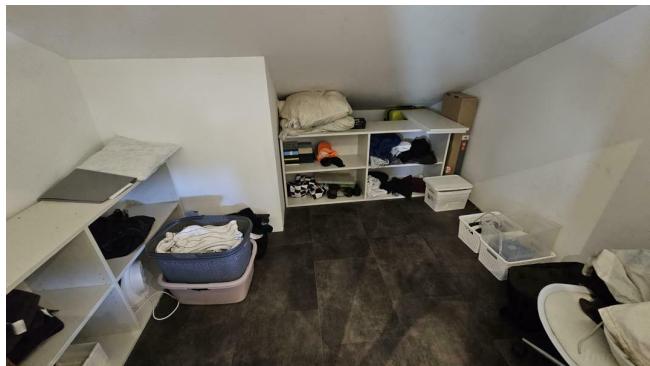














# Objektbeschreibung

Dieses **charmante Einfamilienhaus** liegt eingebettet in einer **wunderbaren Wohnsiedlung in absoluter Ruhelage** und wurde im Jahr 1969 erbaut und im Jahr 2015 umfassend modernisiert und daraufhin laufend hochwertig modernisiert. Es verfügt über **ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie eine **separate Einliegerwohnung mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **ca. 16m<sup>2</sup> Terrasse**. Die Einliegerwohnung entstand 2023 und wurde selbstverständlich hochwertig ausgestattet. Das **Grundstück selbst umfasst ca. 639 m<sup>2</sup>** und bietet **genügend Platz zum Entspannen und Wohlfühlen**. Eine **hervorragende Infrastruktur** sowie eine **herrliche Ruhelage** runden das Angebot perfekt ab! Alles in allem eine **wunderbare Immobilie für Familien!**

## *Facts & Highlights für Sie zusammengefasst*

- **Baujahr:** 1969
- **Wohnfläche** ca. 160m<sup>2</sup>
- **Wohnfläche Einliegerwohnung** ca. 40m<sup>2</sup>
- **5 Zimmer** im Haus
- **2 Zimmer** in der Einliegerwohnung
- **Komplettsanierung des Erdgeschosses 2015:**
  - Neue Bodenplatte mit 10 cm Beton, Feuchtigkeitssperre und Fußbodenheizung
  - Vorsatzschalen-Innendämmung (5 cm) an den Wänden
  - Neue Kunststoff-Fenster (3-fach verglast, mit Rollos und Insektenschutz)
- **Erneuerung beider Bäder 2015:**
  - Erdgeschoss: barrierefreie Dusche mit Tropical Raindusche, stilisches Glas-Waschbecken, WC, Fenster, Handtuchtrockner
  - Obergeschoss: Dusche, Wanne, modernes schwarzes Waschbecken, Fußbodenheizung, Waschmaschinenanschluss, Fenster, Handtuchtrockner
- **Neue Küche 2016** im amerikanischen Stil mit Kochinsel, Markengeräten und Induktionsherd
- **Dach komplett erneuert 2020**
- **Erneuerung der Heizungsanlage 2023**
- **Energieeffizienz:** Modernisierte Fenster (3-fach verglast, Kunststoff, mit Rollos und Insektenschutz), neue Heizung (2023)
- **Boden & Wände:** Im Erdgeschoss durchgehend Marmorbohlen (Ruschita), Wände mit Vorsatzschalen-Innendämmung (5 cm) für ein angenehmes Raumklima
- **Küche:** 2016 komplett neu im modernen amerikanischen Stil mit Kochinsel, Markengeräte, Induktionsherd
- **Bäder:**
  - Erdgeschoss: Barrierefreie Dusche mit Tropical Raindusche, stilvolles Waschbecken, WC, Fenster, Handtuchtrockner
  - Obergeschoss: Dusche und Wanne, modernes schwarzes Waschbecken, Fußbodenheizung, Waschmaschinenanschluss, Fenster, Handtuchtrockner
- **Wohnbereich:**

- Offener Wohn-Essbereich (ca. 47 m<sup>2</sup>) mit moderner Deckenbeleuchtung, abgehängter Decke mit Spots und Lichtspielen
- Separates Zimmer (ca. 10 m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss
- Edle Treppe aus Kirschholz führt in die Galerie im Obergeschoss
- **Schlafzimmer & Zimmer:**
  - Drei Zimmer (22 m<sup>2</sup>, 15 m<sup>2</sup>, 20 m<sup>2</sup>) mit Parkettboden, alle mit Zugang zu einem ca. 16 m<sup>2</sup> großen Balkon
- **Einliegerwohnung 2023:**
  - Ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eigener Eingang, Terrasse (ca. 16 m<sup>2</sup>), Küchenanschlüsse, Bad mit barrierefreier Dusche - ideal für Gäste, Mieter oder als Home-Office

\*\*\* Resümee \*\*\*

*Diese beeindruckende Immobilie wurde seit 2015 kontinuierlich auf höchstem Niveau modernisiert. Von den eleganten Fenstern im Erdgeschoss, dem beeindruckenden Boden bis hin zu den stilvollen Bädern – hier trifft zeitlose Qualität auf modernes Design.*

*Die offene, moderne Küche setzt kulinarische Akzente, während das 2020 erneuerte Dach für nachhaltigen Schutz sorgt. Die Heizungsmodernisierung und der Bau einer separaten Einliegerwohnung mit Terrasse im Jahr 2023 unterstreichen den hohen Komfort und die Vielseitigkeit dieses Hauses.*

*Ein Zuhause, das sowohl Ästhetik als auch Funktionalität in perfekter Harmonie vereint*

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu!