

## **Zweitwohnsitzmöglichkeit am Heuberg: Rohdiamant – Garten & Panoramablick**



Außenansicht des Gebäudes

**Objektnummer: 3806\_381**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Heuberg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1975
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	145,92 m²
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	71,16 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 221,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,55
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner















## Objektbeschreibung

Heuberg: Rohdiamant mit Weitblick – Haus mit Garten, Potenzial & Panoramalage

Zwischen Natur, Panorama und Potenzial liegt dieses charmante, rustikale Haus auf einem großzügigen Grundstück in der begehrten Gruberfeldstraße am Heuberg. Diese Liegenschaft ist perfekt für alle, die eine Immobilie mit Charakter suchen und gleichzeitig eigene Vorstellungen umsetzen möchten – ob stilvolle Renovierung, umfassender Umbau oder vollständiger Neubau. Der bauliche und rechtliche Rahmen dafür ist gegeben.

Wir weisen darauf hin, dass der Verkauf im Rahmen eines digitalen Angebotsverfahrens (DAVE) erfolgt. Nach einem Besichtigungstermin erhalten alle Interessierten eine Einladung mit Link zur fairen und transparenten Angebotsabgabe. Der im Exposé genannte Preis versteht sich als Startwert und nicht als Fixpreis.

Das Haus wurde 1975 in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre in Teilen erneuert. Die Decke der Garage wurde saniert und brachte eine neue Terrasse mit sich. Erst letztes Jahr wurde ein Zimmer umfassend renoviert – ein Vorgeschmack auf das Potenzial dieses Hauses.

Die Garage führt direkt in den Keller, welcher Heizungsraum, Werkstatt, Wäscheraum mit modernen Anschlüssen sowie zusätzliche Abstellflächen umfasst.

Im Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche, weiteres Zimmer mit Gartenzugang, Duschbad, separates WC.

Im Obergeschoss: drei Schlafzimmer – zwei mit Balkon –, Bad mit Wanne, separates WC und Zugang zum Dachboden. Dieser ist bereits mit Strom- und Wasseranschlüssen ausgestattet und bietet viel Ausbaupotenzial.

Das Grundstück bietet mit ca. 788 m<sup>2</sup> Fläche, einer Widmung als reines Wohngebiet, einer GRZ von 0,25 sowie offener Bauweise ideale Voraussetzungen für bis zu drei Wohneinheiten. Die Kombination aus Lage, Größe und rechtlicher Basis macht diese Immobilie zu einem Ort voller Möglichkeiten. Ein echtes Zuhause mit Geschichte – und Zukunft.

Besonderheit: Die Liegenschaft befindet sich weder in einer Zweitwohnungsbeschränkungsgemeinde noch in einem Zweitwohnungsbeschränkungsgebiet. Ebenfalls ist laut Flächenwidmungsplan keine Randlinie in lila Farbe um den entsprechenden Widmungsbereich vorhanden – das schafft zusätzliche Flexibilität bei der Nutzung.

Sie sind neugierig geworden und wollen mehr erfahren? Prima. Gerne senden wir Ihnen mehr Details zu diesem Objekt zu. Einfach Ihre Daten vollständig im Kontaktformular angeben, abschicken und schon erhalten Sie digital ein ausführliches Exposé in Ihrem Posteingang. Ihre

Daten sind natürlich vertraulich.

Um Verständnis ersuchen wir, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAAG) hin. Gerne werden wir vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAAG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei.

Tipp: Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig.