



#0005003091

## Wunderschönes, sonniges Ein-/Mehrfamilienhaus in Eibiswald

8552 Eibiswald



Kaufpreis: 405.000,00 €

Wohnfläche: 250,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Tobias Schlag  
Immobilienfachberater  
Raiffeisen Immobilien Steiermark  
tobias.schlag@rlbstmk.at  
+43 664 812 86 99  
+43 3462 5899 - 86





## BESCHREIBUNG

Großräumiges, ruhig gelegenes, sonniges Ein- bzw. Mehrfamilienhaus in Eibiswald mit top Aussichtslage. Das 2001 erbaute Haus teilt sich in 3 Stockwerke auf und wurde 2022 umfangreich saniert. Zugehörig zum Haus sind ein Doppelcarport mit 2 Stellplätzen, eine Garage, ein großer Garten mit Lagerhütte und 3 KFZ- Stellplätze.

Die 3 Etagen teilen sich wie folgt auf:

EG/Keller: Büroraum, Gästezimmer mit Bad und WC, 2 Kellerräume, Garage mit Zugang zu einem zusätzlichen Raum, Technikraum

1.OG: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, Bad mit Dusche, WC. Von Küche und Wohnzimmer gelangt man auf die sonnigen Terrassen.

1.OG: Großer Wohn- Essbereich, Küche, 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon mit etwa 8 m<sup>2</sup>

Die Schlafzimmer sind klimatisiert und das Haus wird mittels örtlicher Nahwärme beheizt, wobei im Gästezimmer des Erdgeschosses eine Infrarotheizung verbaut ist, im 1.OG ein Kachelofen steht und das 2.OG mit Fußbodenheizung ausgestattet ist..

Der großzügige Garten sowie die große Terrasse samt Markise bieten tolle Möglichkeiten, beispielsweise für herrliche Grillfeten im Sommer oder lustige Schneespielereien im Winter. Da sich das Haus noch dazu in einer Sackgassenlage befindet, müssen Sie sich nicht über starken Verkehr beschweren und haben hier den optimalen Ruhepol für sich. Die Terrasse sowie der Balkon bieten ein einzigartiges Panorama Richtung Nord-Ost.

Wenn Sie es genießen, im Garten oder auf der Terrasse in der Sonne zu sitzen, ohne von ständigem Lärm belästigt zu werden, ist dies Ihr optimaler Rückzugsort und durch die vielen Parkmöglichkeiten und der Größe des Hauses ist auch ein spontaner Besuch von Familien und Freunden mit Übernachtung für Sie kein Problem.

Sie könnten ja auch das 2.OG als Ferienwohnung vermieten, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos!

Handeln Sie noch heute und vereinbaren Sie einen Termin zur Besichtigung, bevor Ihnen jemand bei dieser einmaligen Gelegenheit zuvorkommt!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2001
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Carport, 3 x Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Grundfläche	760,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	11.12.2019
Gültig bis	10.12.2029
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	135,70
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,79
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	2
Balkone	1



Aussichtslage  
 Ausrichtung: Nord  
 Wohngebiet  
 Gäste WC / Toilette  
 Abstellraum  
 Wasch/Trockenraum  
 Klimaanlage  
 Offener Kamin  
 Ortsüblich erschlossen  
 Anschlüsse: SAT-Anschluss, Kabelkanäle, Telefonanschluss, Internetanschluss  
 Böden: Fliese, Laminat, Parkett  
 Ziegel-Massivbauweise  
 Teilmöbliert  
 Vollunterkellert  
 Duschkabine  
 Badezimmerfenster  
 Küche/Einbauküche  
 Wohnküche

**MERKMALE**

Ausblick	Aussichtslage	Lage	Nord
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wasch/Trockenraum
Sonderausstattung	Klimaanlage, Offener Kamin	Zustand	Gut
Alterskategorie	Neubau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	SAT-Anschluss, Kabelkanäle, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Fliese, Laminat, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Vollunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche	Sonstiges	Gartennutzung



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	405.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	332,00 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	405.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	lt. Tarif des Vertragserrichters
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Die Betriebskosten und Abgaben setzen sich derzeit wie folgt zusammen (lt. Angaben des Abgebers, Stand 03/2024):

€ 244,05 / Quartal - Gemeindeabgaben (Kanal, Müll, Grundsteuer)

€ 85,00 / Quartal - Wasserverband Eibiswald

€ 203,00 / Monat - Nahwärme Eibiswald - aktuelle Vorschreibung rd. 100,-- da unbewohnt)

€ 20,00 / Monat - Holz Umluft-Kachelofen EG

= monatlich rd. € 332,-- f. 2 1/2 Wohneinheiten

€ 102,00 / Monat Strom E-Steiermark (verbrauchsabhängig)



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: Dr. med. dent. István Kalmár

#### Sonstiges

< 500m: Eybel Spar mit Tankstelle

< 500m: Raiffeisen BANK

A1

#### Bildung

< 1km: Kindergarten Eibiswald West

< 500m: Landesberufsschule 1

#### Einkauf

< 500m: Werner Ehrenhöfler

#### Gaststätten

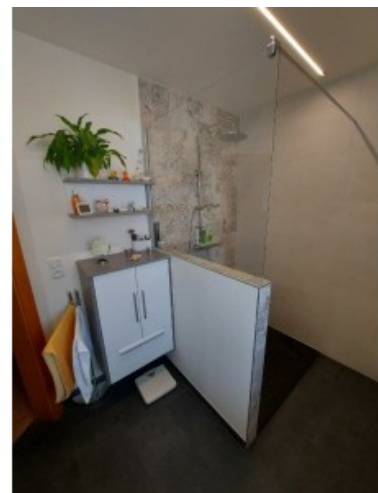
< 500m: Gasthaus Damm

< 500m: Schloßcafe-Pizzeria





GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss UG\\_web](#)

[Grundriss EG\\_web](#)

[Grundriss OG\\_web](#)

