



#0005003091

## Wunderschönes, sonniges Ein-/Mehrfamilienhaus in Eibiswald

8552 Eibiswald



Purchase price: 405.000,00 €

Living Area: 250,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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!





## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Detached House, Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2001
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: District Heating, Ofen: Wood
Car Spaces	2 x Carport, 3 x Open, Garage

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	11.12.2019
Valid until	10.12.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	135,70
HWB Class	 D
fGEE Value	1,79
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	4
Terraces	2



Balconies

1

**AREAS**

Living Area	ca. 250 sqm
Base Area	760,00 sqm
Balcony Area	8,00 sqm
Terrace Area	ca. 78 sqm

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

**FEATURES**

View	Distant View	Location	North
Area	Dwelling Area	Additional rooms and areas	Guest Toilet, Storeroom, Drying Room
Special configuration	Air Condition, Chimney	Condition	Good condition
Age	New Building	Exploitation	Common developed
Connections	SAT, Cable Duct, Phone, Internet Connection	Floor	Flagstone, Laminate, Parquet
Construction	Massive Construction	Furnished	Partially furnished



**Maklerservice & Bewertung**

Cellar

Full Cellar

Sanitation

Show, Bathroom  
Window

Kitchen

Kitchenette, Open  
Kitchen

Other

Garden Usage





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	405.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total Running Costs	332,00 € incl. VAT
Total buy price	405.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	lt. Tarif des Vertragserrichters
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	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)



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Health

< 500m: Dr. med. dent. István Kalmár

#### Other

< 500m: Eybel Spar mit Tankstelle

< 500m: Raiffeisen BANK

A1

#### Education

< 1km: Kindergarten Eibiswald West

< 500m: Landesberufsschule 1

#### Shopping

< 500m: Werner Ehrenhöfler

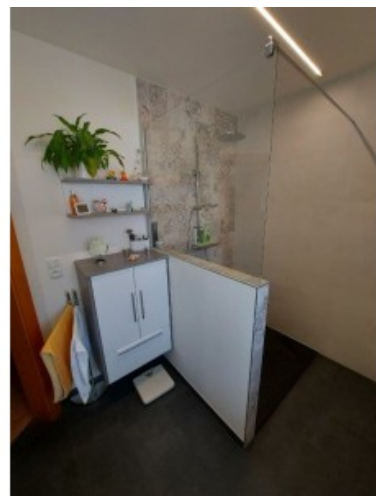
#### Gastronomy

< 500m: Gasthaus Damm

< 500m: Schloßcafe-Pizzeria



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss UG\\_web](#)

[Grundriss EG\\_web](#)

[Grundriss OG\\_web](#)

