PORTFOLIO

Bei ernsthaftem Interesse überreichen wir dem Kauf- oder Mietinteressenten ein ausführliches Portfolio. Dieses enthält alle wesentlichen Informationen, hochwertige Bilder sowie eine klare und transparente Darstellung der wichtigsten Eckdaten.

Uns ist wichtig, dass Interessenten eine fundierte Entscheidungsgrundlage erhalten. Das Portfolio dient dabei als strukturierte Übersicht und unterstützt einen professionellen weiteren Ablauf.

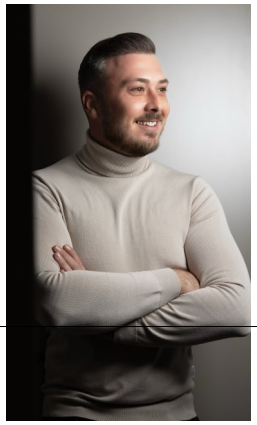
So sorgen wir für Transparenz, Vertrauen und eine solide Basis für die nächsten Schritte im Vermittlungsprozess.

D&B IMMOBILIEN OG

BE BOLD. DESIGN YOUR LIFE.

D&B Immobilien OG
Gossendorf 167
8330 Feldbach
office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at

Gesellschafter:
Dietmar & Bianca Wolf
+43 (0) 664/52 22 068;
od. +43 (0) 664/14 41 906
FN 620310X

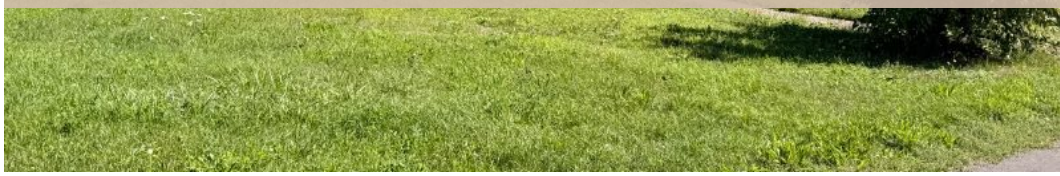


DIETMAR
WOLF

Gesellschafter D&B Immobilien OG
+43 (0) 664/52 22 068
office@db-immobilienog.at

KAUFPREIS: € 279.800,-

EINFAMILIENHAUS EINGEBETTET IN DIE SANFTE HÜGELLANDSCHAFT VON FEHRING/BRUNN, IN EINER RUHIGEN EINZELLAGE UND HERRLICHEM WEITBLICK



Manche Häuser überzeugen nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern vor allem durch das Gefühl, das sie vermitteln. Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in Fehring/Brunn ist genau so ein Ort. Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft und umgeben von Natur genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und einen herrlichen Weitblick – ein Zuhause für alle, die das Landleben in seiner schönsten Form schätzen.

Auf einem großzügigen Grundstück mit rund **1.821 m²** befindet sich dieses äußerst gepflegte Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. **72 m²**. Das Haus wurde über die Jahre mit viel Sorgfalt erhalten und befindet sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Die vorhandene Möblierung verbleibt im Haus und ermöglicht einen **Bezug nach Vereinbarung**.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Markise. Er ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus begehbar und eröffnet einen wunderschönen Blick über die umliegende Landschaft. Ergänzt wird der Außenbereich durch eine gemütliche Terrasse sowie den weitläufigen Garten, der viel Platz zum Entspannen, Garteln oder einfach zum Genießen der Natur bietet.

Die Küche verfügt über einen gemütlichen Essbereich und bietet direkten Zugang ins Freie. Die hellen Wohnräume strahlen eine angenehme Atmosphäre aus und vermitteln vom ersten Moment an das Gefühl, angekommen zu sein.

Auch das Kellergeschoss überzeugt durch sein großzügiges Platzangebot. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über einen Vorraum, einen Schutzraum, einen Heizraum, einen Tankraum, zwei Kellerräume sowie eine integrierte Garage.

Beheizt wird die Liegenschaft mittels einer Ölheizung. Das Haus ist an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz angeschlossen. Zusätzlich steht eine Brunnenentnahme zur Verfügung, die sich ideal für die Gartenbewässerung eignet.

Wer Ruhe, Natur und eine unverbaubare Aussicht sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit. Ob als gemütliches Zuhause für ein oder zwei Personen oder als Rückzugsort fernab des Alltags – diese Liegenschaft vereint eine außergewöhnliche Lage mit einem äußerst gepflegten Wohnhaus und viel Potenzial für die Zukunft.

DETAILS IM ÜBERBLICK

OBJEKTNUMMER	1 H 1019/26
WOHNFLÄCHE	ca. 72
GRUNDFLÄCHE	ca. 1.821 m2
BAUJAHR	-
STOCKWERKE	KG + EG
NEBENGEBÄUDE	-
HEIZUNG	Öl-Zentral
AUFSCHLIEßUNG	Strom, Kanal, Wasser, Brunnenentnahmestelle
KFZ	Garage + Stellplätze
BALKON/TERRASSE	Ja
ZIMMERANZAHL	3
MÖBLIERUNG	Voll möbliert
BAD/WC	Ja
BEZUG	Nach Vereinbarung
ENERGIEAUSWEIS	HWB 316,8 kWh/m2 a, fGEE 3,45
SONSTIGES	Ruhige Lage mit Weitblick

RAUMAUFTEILUNG:
KG: Vorraum, Schutzraum, Heizraum, Tankraum, 2 Kellerräume, Garage
EG: Vorraum, Speis, Bad, WC, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer

INFRASTRUKTUR:
Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Naturverbundenheit einerseits sowie eine hervorragende Erreichbarkeit andererseits. Das Zentrum von Fehring mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken, Banken und gastronomischen Betrieben befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Die reizvolle Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und macht die Region zu einem idealen Wohnort für alle, die Erholung und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

PROVISION	3 % + UST.
BESTIMMUNGEN	DIE VERMITTLUNG DER IMMOBILIEN IST NACH DEN BESTIMMUNGEN DER MAKLERVERORDNUNG PROVISIONSPFLICHTIG.
EINTRAGUNGSGEBÜHR	1,1 %
GRUNDERWERBSTEUER	3,5 %
ERRICHTUNG/GRUNDB. DURCHFÜHRUNG	LT. TARIF DES URKUNDENERRICHTERS
DIV. BARAUSLAGEN	LT. TARIF
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	DIE D&B IMMOBILIEN OG ÜBERNIMMT KEINE HAFTUNG FÜR DIE UNS BEREIT GESTELLTEN INFORMATIONEN ÜBER DAS ANGEBOTENE OBJEKT.

KEIN WEG IST ZU WEIT,
UM DORT ANZUKOMMEN,
WO DAS HERZ ZU HAUSE IST.

Symbolfoto