



EXPOSÉ / HAUS

Ein Zuhause für viele Lebensentwürfe – großzügiges Wohnen mit Pool und Garten

Brunn bei Fehring

ca. 180 m² Wfl. • 8 Zimmer

ca. 1.109 m² Gfl. • ca. 90 m² Keller

KAUFPREIS

EUR 369.000,-

Symbolfoto · keine Objektaufnahme





Das Objekt im Überblick

Kurzanlagen

Objektnummer	1 H 1026/26
Objektart	Ein- bzw. Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundfläche	ca. 1.109 m ²
Zimmeranzahl	8
Balkon/Terrasse	ja
Stellplätze	4x Carport
Baujahr	-
Geschosse	KG + EG + OG
Bezug	nach Vereinbarung

Ausstattung

Bauweise	Ziegelmassiv
Zustand	gut]
Bad/WC	ja
Möblierung	teilweise möbliert
Heizung	Öl-Zentral
Anschlüsse	Wasser, Kanal, Strom, Brunnen
Weitere Ausstattung	Solar

Energiekennzahlen

HWB	in Arbeit
fGEE	in Arbeit



Die Immobilie

Manche Häuser bieten mehr als nur Platz zum Wohnen. Sie schaffen Raum für gemeinsame Erlebnisse, persönliche Rückzugsorte und all die kleinen Momente, die das Leben besonders machen. Ein Zuhause, in dem Kinder aufwachsen, Familien zusammenkommen und jeder seinen ganz persönlichen Lieblingsplatz findet.

Dieses gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus in Brunn bei Fehring vereint großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem Außenbereich, der besonders in den warmen Monaten zum Mittelpunkt des Familienlebens wird.

Auf einem rund **1.109 m² großen Grundstück** erwartet Sie ein in Ziegelmassivbauweise errichtetes Wohnhaus mit insgesamt ca. **180 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss.

Eine Besonderheit dieser Immobilie ist ihre durchdachte Aufteilung in zwei Wohneinheiten. Sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss verfügen über eine eigene Küche mit Essbereich sowie Badezimmer und WC. Der Zugang erfolgt über einen gemeinsamen Hauseingang. Dadurch eröffnen sich unterschiedliche Wohnmöglichkeiten – ob für eine größere Familie, mehrere Generationen unter einem Dach oder für Menschen, die sich Nähe und Gemeinschaft wünschen, ohne auf ihren persönlichen Rückzugsbereich verzichten zu müssen.

Die hellen Wohnräume vermitteln eine angenehme, wohnliche Atmosphäre und bieten ausreichend Platz, um individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Während die großzügigen Bereiche zum gemeinsamen Verweilen einladen, schaffen die beiden Wohnebenen zugleich Möglichkeiten für ein eigenständiges Alltagsleben. Klimaanlage in beiden Geschossen sorgen auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen.

Ein ganz besonderer Platz erwartet Sie im Garten. Hier wird der Sommer zu einem Stück Lebensqualität: Der im Jahr 2012 errichtete **Überlaufpool mit Salzwasseranlage und Überdachung** lädt zu erfrischenden Stunden im eigenen Zuhause ein. Ob die ersten Schwimmschwünge am Morgen, fröhliches Kinderlachen am Wasser oder ein entspannter Nachmittag mit einem guten Buch – dieser Außenbereich bietet Raum für viele schöne Erinnerungen.

Auch abseits des Pools zeigt sich der Garten von seiner einladenden Seite. Die Terrasse und die Pergola schaffen gemütliche Plätze für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende mit Freunden oder einfach eine kleine Auszeit vom Alltag. Hier lässt sich der Tag bei einem Frühstück im Freien beginnen und an lauen Sommerabenden ganz entspannt ausklingen. Eine Außendusche ergänzt den Poolbereich und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das großzügige Grundstück bietet darüber hinaus viel Grünfläche und ausreichend Freiraum, um die Natur direkt vor der eigenen Haustür zu genießen.

Neben den beiden Wohngeschossen verfügt das Haus über einen **vollständig unterkellerten Bereich mit rund 90 m² Nutzfläche**. Dieser bietet wertvollen zusätzlichen Platz für Vorräte, Aufbewahrung und alles, was im Alltag seinen eigenen Raum benötigt.

Auch die technische Ausstattung trägt zum Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Immobilie mittels Ölzentralheizung, zusätzlich ist eine Solaranlage vorhanden. Das Haus ist an das öffentliche Wasser-, Kanal- und Stromnetz angeschlossen und verfügt darüber hinaus über einen eigenen Brunnen.

Für Fahrzeuge steht ein großzügiger Carport mit Platz für bis zu vier Autos zur Verfügung – praktisch für Familien mit mehreren Fahrzeugen oder wenn Besuch kommt.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand und wird teilweise möbliert übergeben. Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich.

Was dieses Haus besonders macht, ist nicht nur seine Größe oder die Vielzahl an Möglichkeiten. Es ist die Verbindung aus gemeinsamem Wohnen, persönlichen Freiräumen und einem Garten, der zum Genießen einlädt.

Ein Zuhause für Menschen, die gerne Zeit miteinander verbringen, aber auch ihren eigenen Platz schätzen. Für Familien, die wachsen, für Generationen, die zusammenhalten, und für all jene, die sich ein Zuhause wünschen, das sich ihren Lebensvorstellungen anpasst.



Lage und Infrastruktur

In Brunn, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Fehring, verbindet sich das Leben im Grünen mit der Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

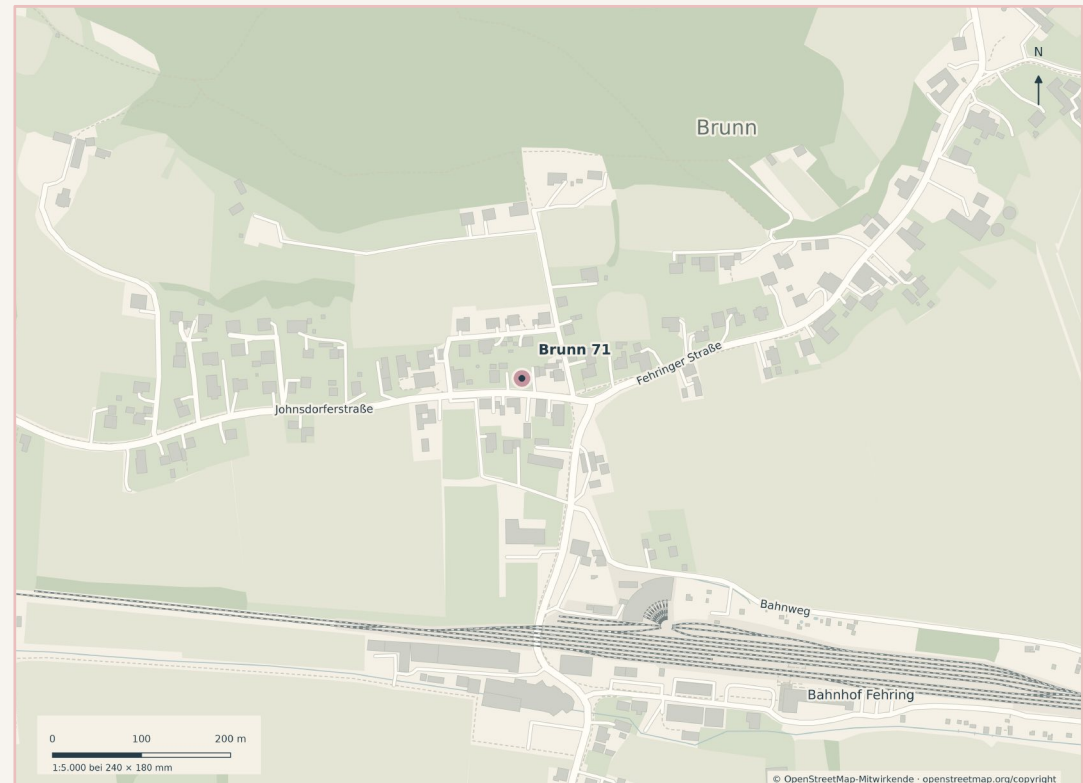
Die Umgebung ist von einer ländlichen Atmosphäre geprägt und bietet einen angenehmen Rahmen für Menschen, die sich nach einem Zuhause mit Garten und ausreichend Freiraum sehnen.

Besonders Familien profitieren von der Kinderkrippe und dem Spielplatz in Brunn. Weitere Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie ärztliche Versorgung und eine Apotheke befinden sich im nahegelegenen Fehring.

Der Bahnhof Fehring bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz und ergänzt die Verkehrsanbindung.

Die Kombination aus großzügigem Wohnen, Garten und der Infrastruktur der Stadtgemeinde Fehring macht diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Menschen interessant, die das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach in Betracht ziehen.

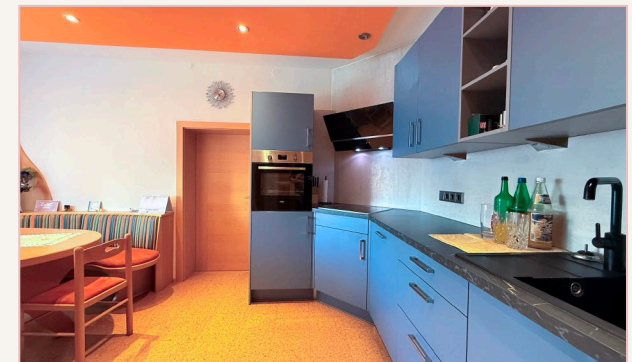
Nahversorgung	ca. 2,5-3 km
Kinderbetreuung	ca. 500 - 3,5 km
Bildung	ca. 3 km
Gesundheit	ca. 3 km
Mobilität	unmittelbar
Freizeit	ca. 600 m



Die angeführten Entfernungen sind ungefähre Richtwerte und können je nach gewählter Wegstrecke abweichen.

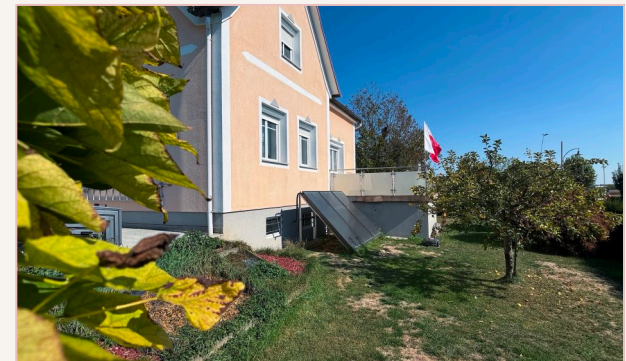
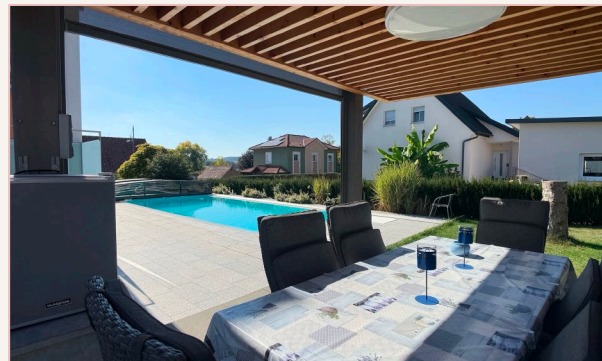


Einblicke in die Immobilie





Einblicke in die Immobilie





Kosten und Ansprechpartner

Grunderwerbsteuer

3,5 % vom Verkaufspreis

Eintragungsgebühr

1,1 % vom Verkaufspreis

Käuferprovision

3% + USt. vom Verkaufspreis

Grundbücherliche Durchführung

Lt. Tarif

Div. Barauslagen

Lt. Tarif



Dietmar Wolf

Ihr persönlicher Ansprechpartner

D&B Immobilien OG

+43 664 52 22 068

office@db-immobilienog.at

www.db-immobilienog.at



Ein Zuhause ist mehr als ein Ort.

Menschen vor Objekten.



Menschen vor Objekten.

Wir begleiten Sie persönlich.

D & B Immobilien OG

Dietmar und Bianca Wolf
Gossendorf 167 · 8330 Feldbach

office@db-immobilienog.at
www.db-immobilienog.at
+43 664 52 22 068 · +43 664 14 41 906

FN 620310x · Sitz Feldbach
Firmenbuchgericht: Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz
GISA 36812776 · Gewerbebehörde: Bezirkshauptmannschaft Südoststeiermark



Zu unserer Website

Symbolfoto ·
keine Objektaufnahme