



## Saniertes Eckreihenhaus in ruhiger, sonniger Lage

Foirach, Niklasdorf



Dieses geräumige, im Innenbereich in den Jahren 2019 - 2020 komplett neu sanierte und modern ausgestattete Eckreihenhaus befindet sich im ruhigen Ortsteil Foirach. Im Erdgeschoß des Hauses befindet sich die Küche und der offene Wohnbereich. Der als Wohnzimmer genutzte Wintergarten wurde im Jahr 2006 errichtet. Vom geräumigen Wohnzimmer aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den großzügigen Garten mit toller Fernsicht. Im Obergeschoß liegen 2 Schlafräume, der Schrankraum und das Bad mit WC und exklusiver Eckbadewanne.

**Unser Tipp: Nur noch Koffer packen und einziehen!**

**Verfügbar ab:** nach Vereinbarung

### Ansprechpartner

Robert Jungbauer Immobilienservice  
Mürzgasse 5, 8605 Kapfenberg

Herr **Robert Jungbauer** 0664/16 10 168

Frau **Gabriele Kram** 0664/280 38 28



## 🔗 Flächen:

**Wohnfläche:** 147 m<sup>2</sup>

**Grundfläche:** 586 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:** EG: Wohn- Esszimmer, Küche, WC, Heizraum, Abstellraum

OG: 2 Schlafräume, Schrankraum, Vorraum, Bad mit WC

**Zimmeranzahl:** 4

## 🔗 Ausstattung:

**Anschlüsse:** Sat TV, Wasser, Strom, Kanal,

**Böden:** Fliesen, Parkett, Vinyl,

**Geschoßanzahl:** 2,

**Heizung:** Fußbodenheizung, Ölzentralheizung, Schwedenofen,

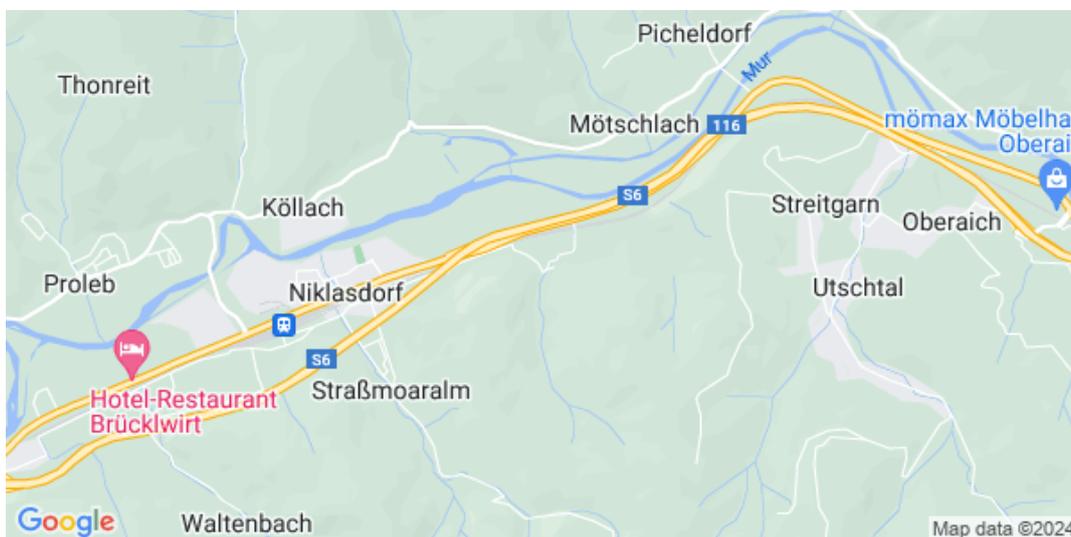
**Mobiliar:** Bad mit WC, Einbauküche, Schlafzimmer, WC, Wohn-, Ess-, Kochbereich,

**Stockwerk:** Erdgeschoß, Obergeschoß,

**Zubehör:** Autoabstellplatz, Garten, Terrasse,

## 🔗 Lage:

**Infrastruktur:** Im ruhigen Niklasdorfer Ortsteil Foirach. Ortszentrum und Autobahn sind in wenigen Minuten erreichbar.



🔸 **Kaufpreis: € 279.000,00**

🔸 **Monatliche Kosten:**

🔸 **Einmalige Nebenkosten:**

- 1. Grunderwerbsteuer** vom Wert der Gegenleistung ..... 3,5 %  
(Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich)
- 2. Grundbucheintragungsgebühr** (Eigentumsrecht) ..... 1,1 %
- 3. Kosten der Vertragserrichtung** und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren
- 4. Kosten der Mitteilung und Selbstberechnung** der Immobilienertragsteuer durch den Parteienvertreter nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters
- 5. Bei erfolgreicher Vermittlung** 3% Vermittlungshonorar zuzüglich 20% Mehrwertsteuereeee

🔸 **Energieausweis:**

Der Heizwärmebedarf (HWB) beträgt: 150,4 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. fGEE: 1,72  
**Entsprechende angegebene Heizwärmebedarf - Klasse ist: D**



Die oben angeführten Daten in unserem Expose wurden mit größter Sorgfalt erhoben. Es kann aber keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden. Der Interessent hat sich selbst vor Abschluss des Rechtsgeschäftes, durch eigene Besichtigung vom Objekt zu überzeugen. Angaben von Zahlen können geschätzt oder gerundet sein. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Für weitere Fragen betreffend des Objektes, sowie für einen Besichtigungstermin, steht Ihnen Herr Jungbauer oder Frau Kram jederzeit gerne zur Verfügung. Wir hoffen Ihnen mit diesem Angebot die Entscheidung für das wunderschöne Objekt etwas erleichtert zu haben und freuen uns auf Ihren Anruf.