VIEL.SEITIGE **VILLA**

8130 Frohnleiten

ÜBER DAS OBJEKT

Entdecken Sie dieses großzügige Objekt mit rund 280 m² Wohnfläche und wundervoller Gartenanlage! Die Liegenschaft umfasst insgesamt ca. 2.000 m² und liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Das ca. im Jahr 1976 fertig gestellte Wohnhaus bietet viele Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihres Wohntraumes. Es stehen ca. 280 m² Wohnfläche zur Verfügung. Davon kann das Obergeschoß als getrennte Wohneinheit genutzt werden. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoß ein ehemaliger Arzt-praxis-Bereich mit ca. 80 m² Nutzfläche, der über einen zusätzlichen separaten Eingangsbereich verfügt. Die Villa ist unterkellert und bietet im Untergeschoß ca. 164 m² nutzbare Fläche. Lassen Sie die Liegenschaft bei einer Besichtigung auf sich wirken!

DIE FAKTEN

Quellenweg 3,	8130 Frohnleiten
Grundstücksgröße	ca. 2017 m²
Wohnfläche	ca. 280 m² + ca. 82 m² (ehem. Ordination)
Zimmer	EG: 2 Zimmer, Küche / Esszimmer / Wohnzimmer OG: 3 Zimmer & weitere Raumteilung möglich Dachbodenausbau möglich
Badezimmer	EG 1 Bad (saniert), 2 WCs + 1 WC ehem. Ordination UG: 1 WC
Baujahr	ca. 1976
Bauausführung	Massive Bauweise, zum Teil thermische Sanierung (OG Decken)
Böden	Großteil Holzparkett Esche (3cm), Fliesen, Terrasse mit Steinplatten
Heizung	Fernwärme, Kachelofen im Wohn-/Essbereich, Kachelofenanschluss im Wohnzimmer (zusätzliche Ölheizung mit ca. 30.000 l Tank)
Wärmeabgabe	Heizkörper, Badezimmer mit Fußbodenheizung
Fenster	Holzfenster - EG 2006 und OG 2009 saniert. Rollläden im EG
Elektroinstallationen	Aktualisiert, Internet Verkabelung im gesamten Gebäude
Extras	Insektenschutzgitter, Außenrollläden
Sonstiges	Im Bereich der ehemalig genutzten Ordination befindet sich ein darunter liegendes Indoor Schwimmbecken (aus den 1970ern), das wieder hergestellt werden kann. Heizung, und Schwimmbad-Anschlüsse wurden nicht entfernt.
Parkplätze	Doppelgarage und Stellplätze für bis zu 5 Autos
Energieausweis:	HWB 206,9 kWh/m²a

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

KAUFPREIS **1.000.000 €**
Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.

KAUFNEBENKOSTEN
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbucheintragungsgebühr
Kosten für Vertragserrichtung

VERFÜGBARKEIT
Kurzfristig verfügbar!

BESICHTIGUNGEN
Sind mit Terminvereinbarung möglich!
Bitte kontaktieren Sie mich bei Interesse:

KONTAKT
Dipl.-Ing. (FH) Petra Umek
+43 (0) 699 180 22 111
office@immobilien-kanzlei.at

VIEL.SEITIGE **IMPRESSIONEN**

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

>> WEITERE FOTOS

Der gemütliche Wohn-/ Essbereich ist offen gestaltet und durch die West-seitige Ausrichtung besonders hell. Von hier aus gelangt man auf die großzügige Terrasse.
Zu sehen ist u.a. der Kachelofen. Ein zweiter Ofen-Anschluss befindet sich im Wohnzimmer.
Das Wohnzimmer ist durch eine Doppel-Schiebetür trennbar.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Im Wohnbereich des Erdgeschosses befindet sich ein Badezimmer, das modernisiert wurde. Der Gang bietet durch einen maßgefertigten Schrank viel Stauraum bis unter die Decke. Ebenso im Erdgeschoß gelegen, sind die ehemaligen Ordinationsräumlichkeiten.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

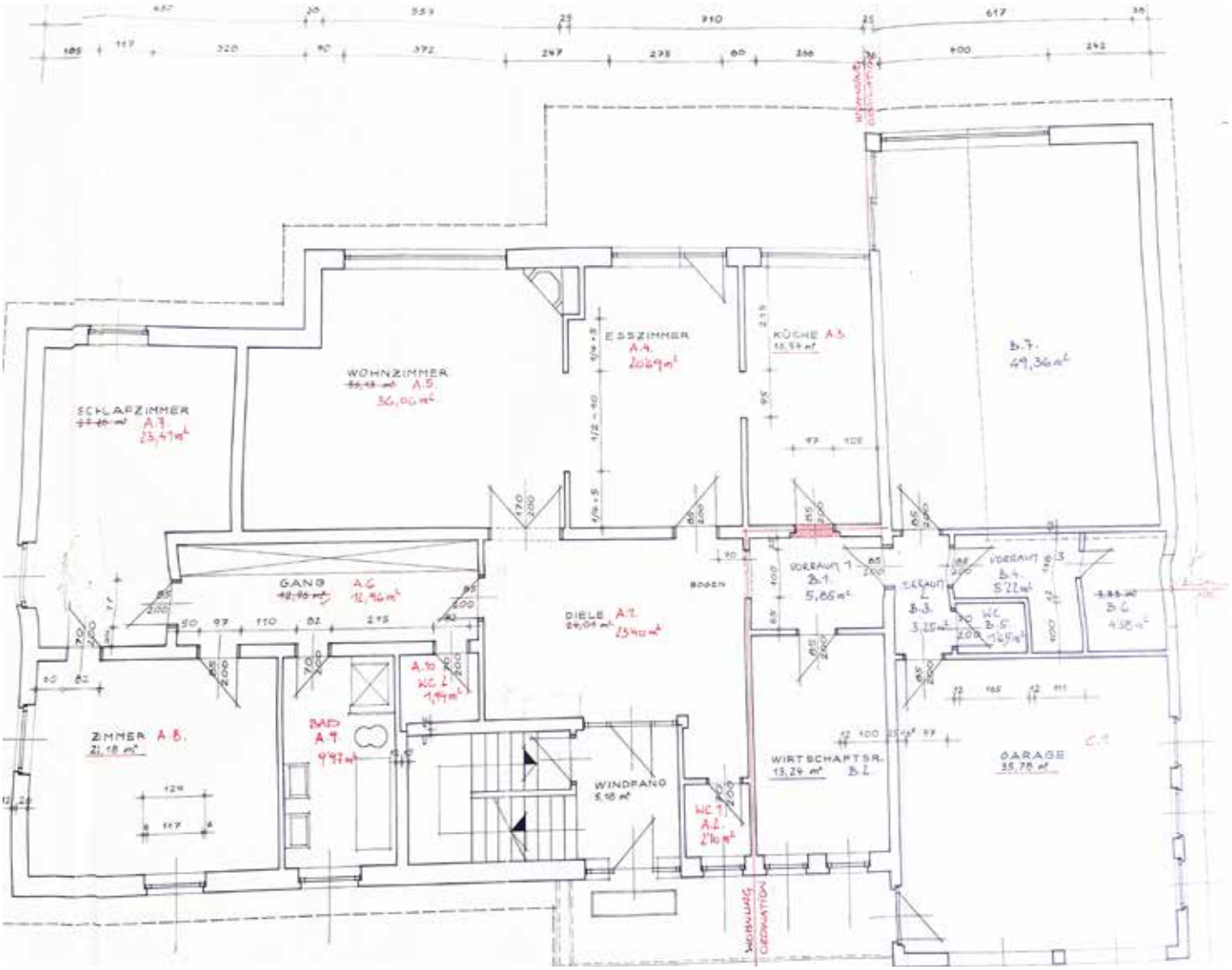
Das Obergeschoß verfügt über drei Zimmer, die noch weiter geteilt werden können. Dieser Bereich kann wie eine eigene Wohneinheit betrachtet werden. Auch Küchenanschlüsse sind hier vorhanden.
Der Dachboden ist ausbaufähig.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Die Terrasse und der gepflegte Garten laden zum Verweilen ein. Auf der Terrasse befindet sich ein gemauerter Kamin. Im hinteren Gartenbereich versteckt sich eine Gartenhütte. Auch zu sehen ist die Einfahrt und die Doppelgarage. Rechts neben der Garage befindet sich der zweite Eingang.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

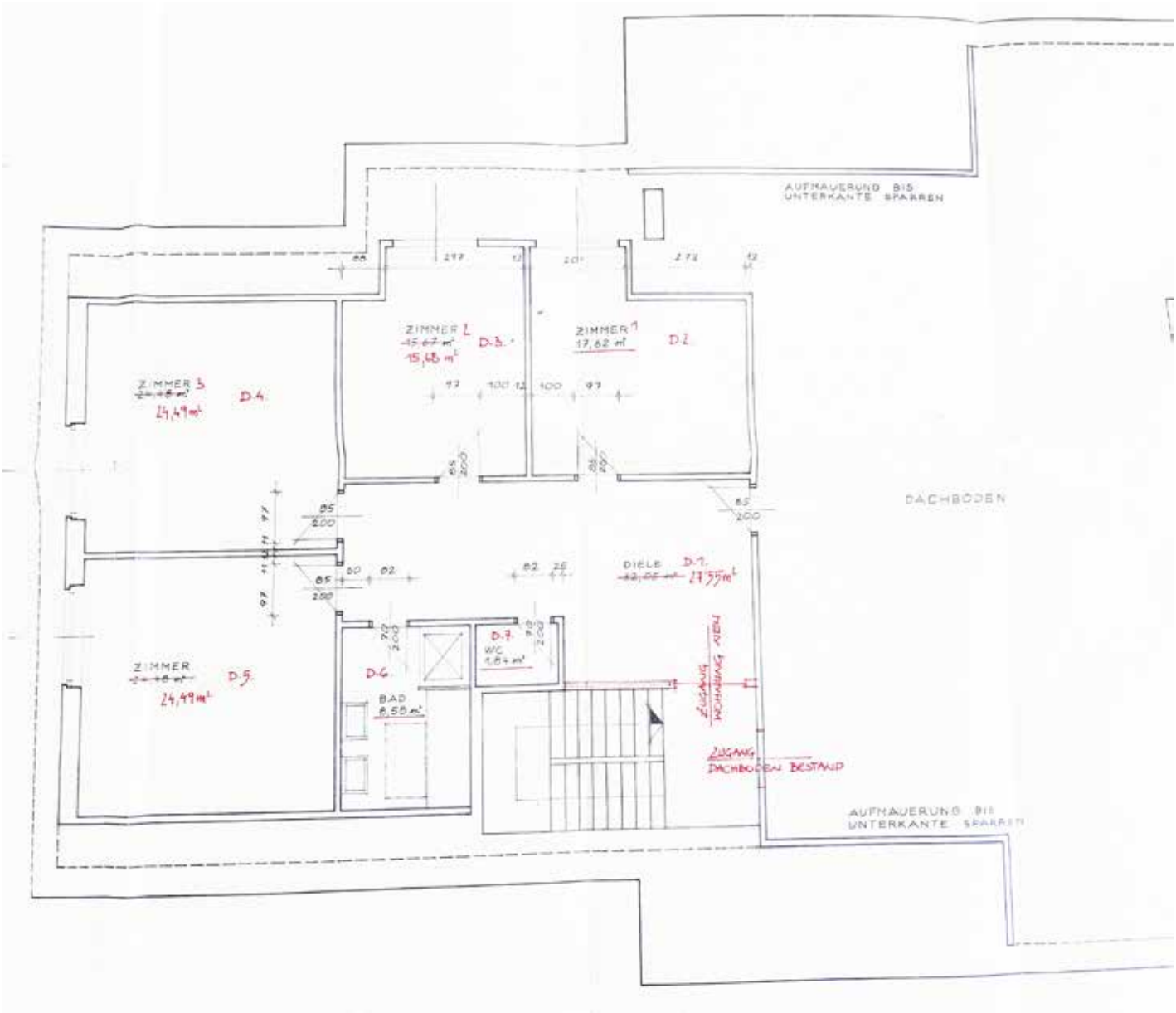
PLAN EG



Im Erdgeschoß befinden sich die Eingänge zum Wohnbereich sowie zum ehem. Ordinationsbereich (rechts im Blld). Der Raum mit 49,36 m² und der Bezeichnung „B.7." im ehem. Ordinationsbereich verbirgt ein Schwimmbad (aus den 1970ern) unter dem Boden.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

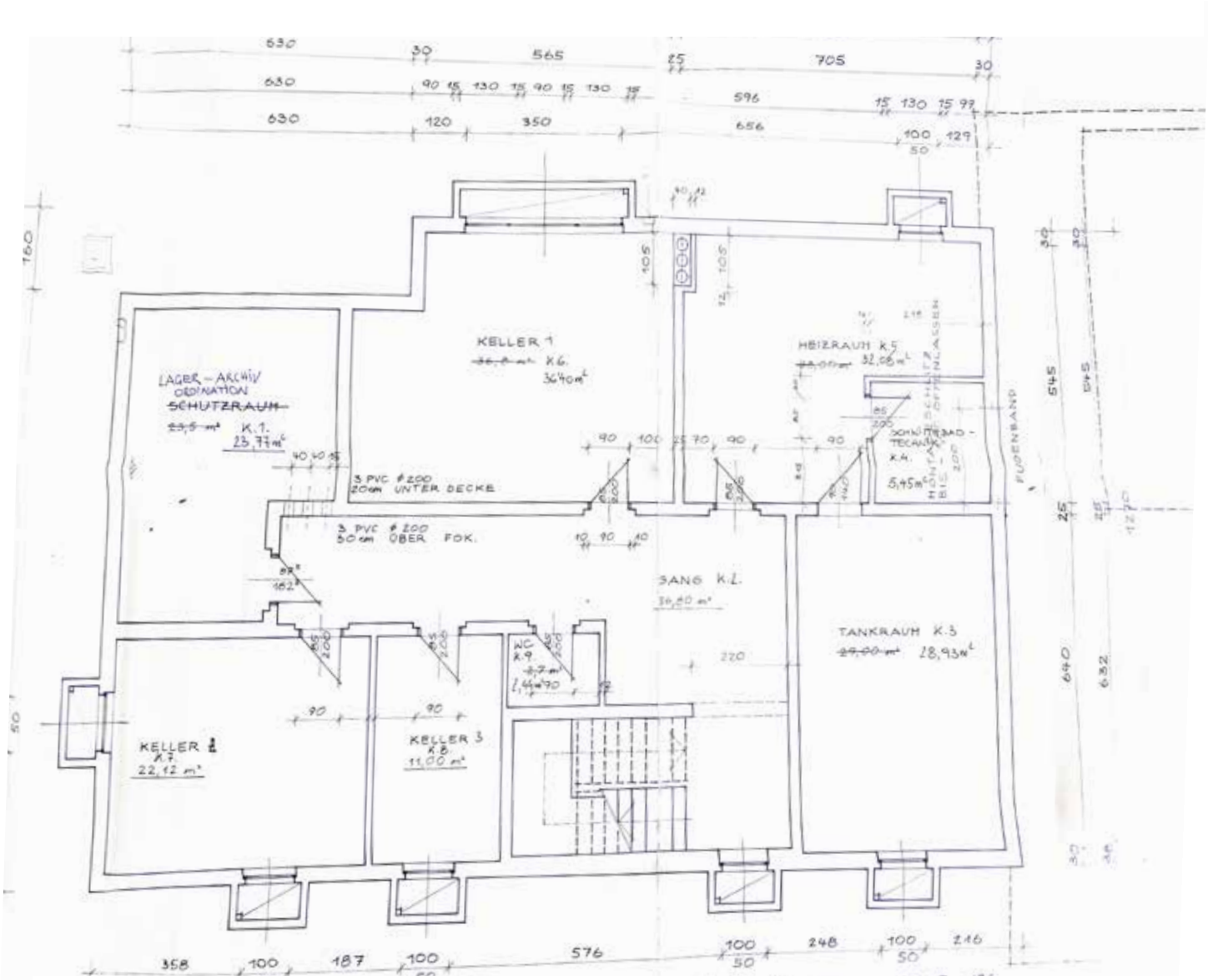
PLAN OG



Das Obergeschoß kann als gesonderte Wohneinheit betrachtet werden.
Im Zimmer „D.5." befinden sich Küchenanschlüsse.
Der Dachboden kann ausgebaut werden.

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

PLAN UG



tetra umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

INTERESSE?

Kontaktieren Sie mich!
Dipl.-Ing. (FH) Petra Umek
+43 699 180 22 111
office@immobilien-kanzlei.at

Petra Umek
IMMOBILIEN MANAGEMENT

Satz und Druckfehler vorbehalten. Die Maßangaben wurden aus vorhandenen Plänen und Gutachten entnommen.
Zum Teil sind Gegenstände und/oder Möbel auf dem Bildmaterial dargestellt, die nicht Teil des Kaufobjektes sind.
Fotocredit: © Benedikt Haushofer
© DI (FH) Petra Umek 2025