

Gepflegtes Wohnhaus in Selzthal mit Garage und Gartenhaus



Objektnummer: 10917

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8900 Selzthal
Baujahr:	1979
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 144,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	46,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen







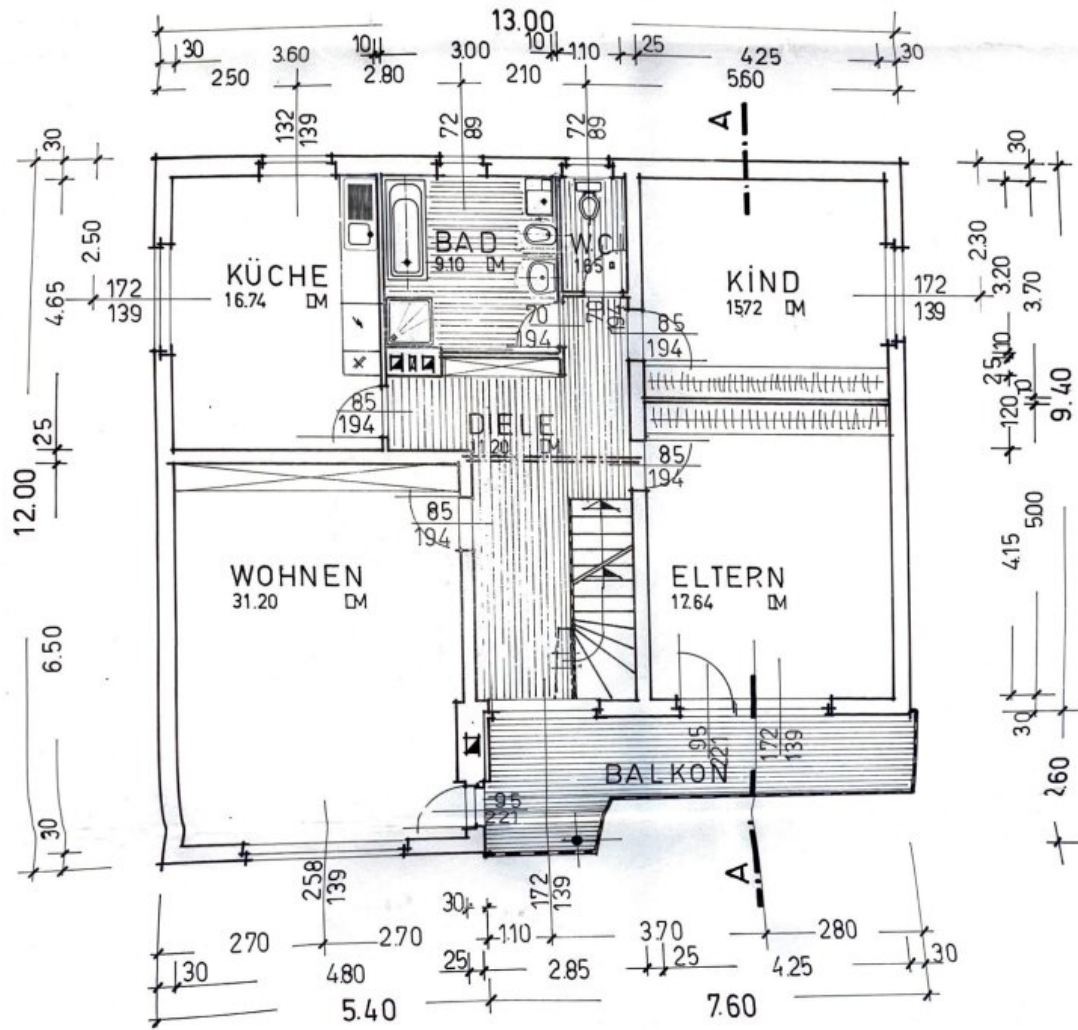








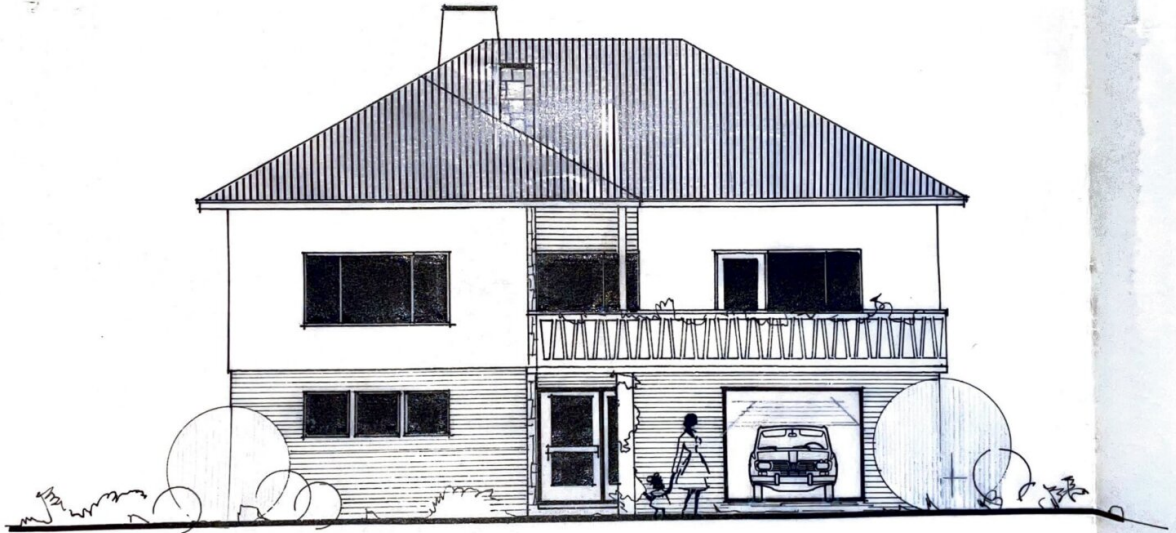
ERDGESCHOSS



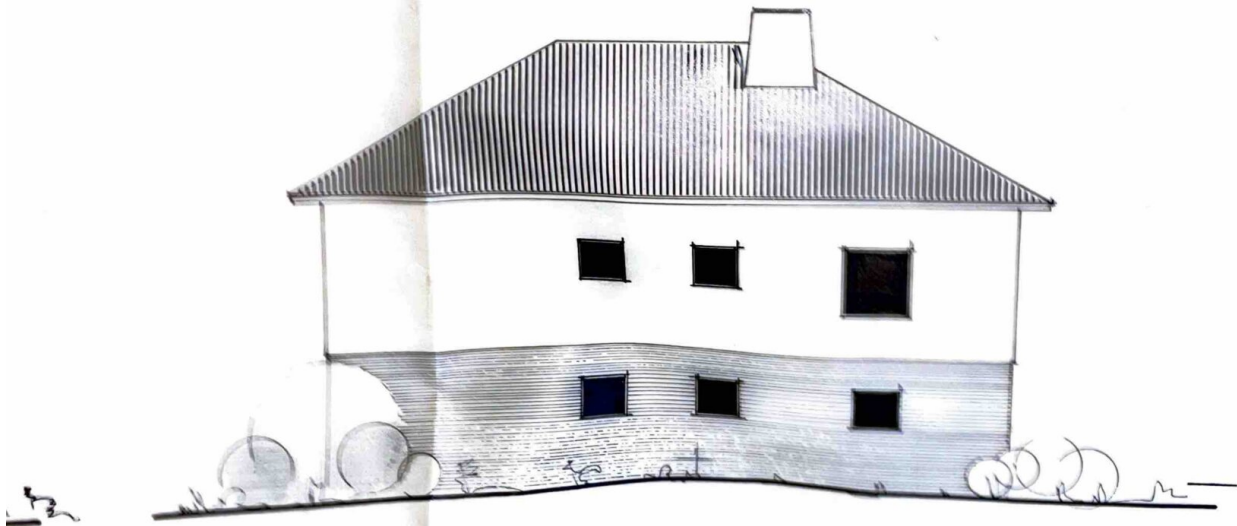
This architectural floor plan shows a house with the following layout and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Width: 1300 (top) / 540 (bottom)
 - Depth: 940 (right)
- Rooms and Features:**
 - HOBBERAUM:** A large room on the left side.
 - VORR. (Vorraum):** A central hallway area.
 - Garage:** A large room on the right side.
 - W.R. (Wohnraum):** A room with a window, located between the Hobbyraum and the Vorraum.
 - Staircase:** Located in the center of the plan, adjacent to the Vorraum.
 - Entrance:** Indicated by a door symbol at the bottom center.
- Dimensions and Spacing:**
 - Top:** 30, 330, 30, 430, 25, 425, 30.
 - Bottom:** 30, 175, 95, 95, 175, 30, 160, 290, 25, 285, 425, 280, 30.
 - Right:** 30, 230, 268, 112, 260, 72, 89, 72, 89, 600, 300, 300, 150, 30, 260.
 - Internal Spacing:** 250, 280, 210, 560, 72, 89, 72, 89, 85, 194, 85, 194, 85, 194, 70, 194, 85, 194, 72, 89, 72, 89, 240, 200.

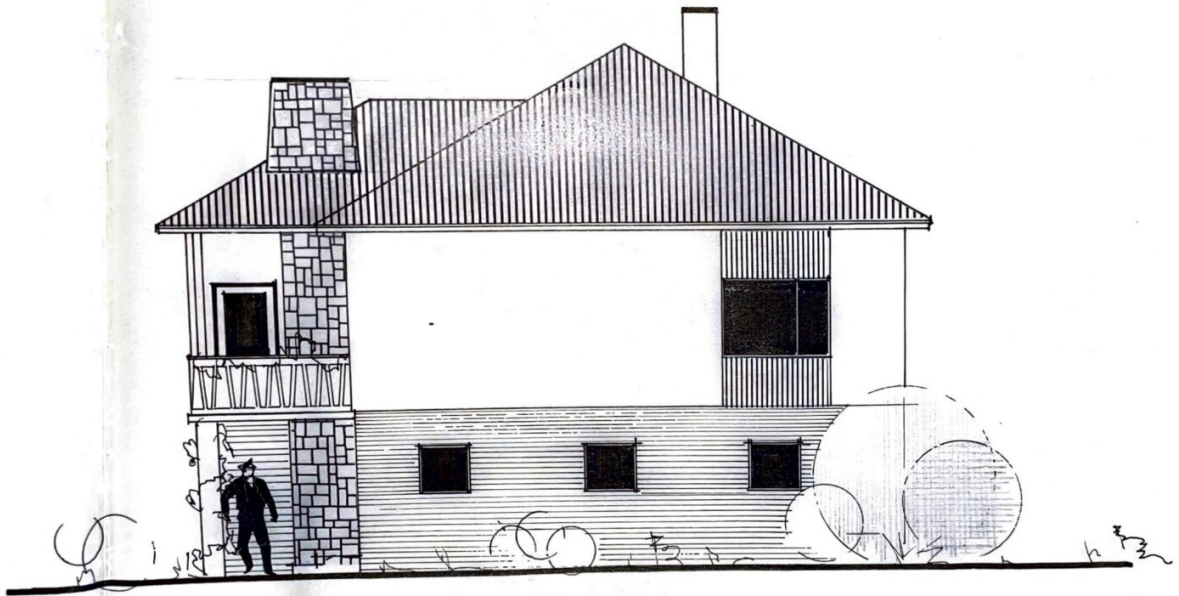
WEST - ANSICHT



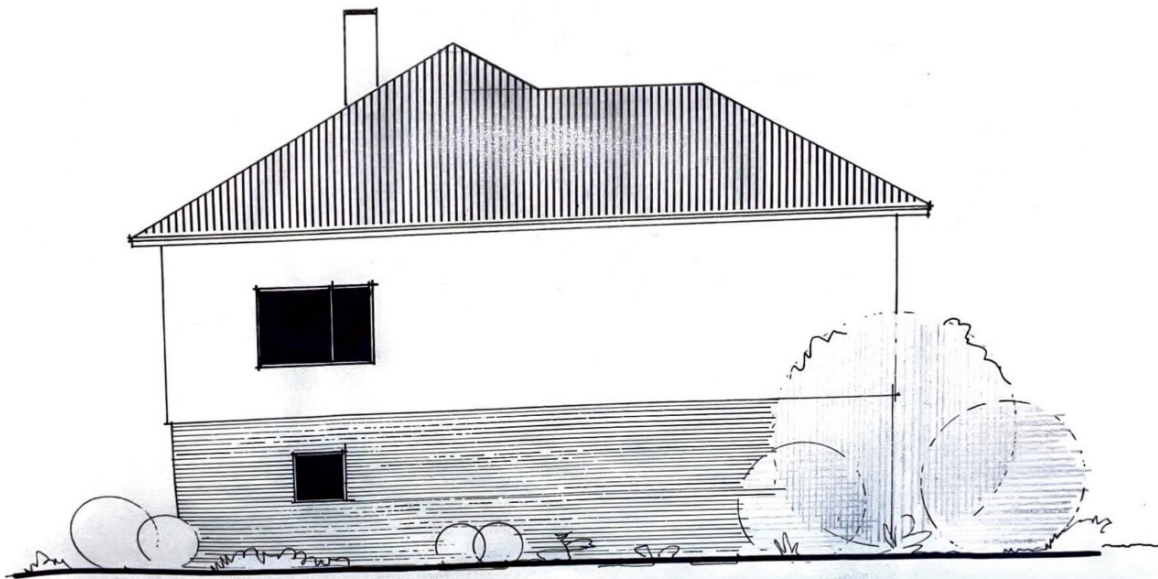
OST-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



NORD- ANSICHT



L



EINREICHPLAN
ÜBER DIE ERRICHTUNG EINES
EINFAMILIEN-WOHNHAUSES
FÜR

IN SELZTHAL STMK.
AUF PARZ. NR. KAT. GEM. SELZTHAL

SELZTHAL IM MAI 1974
MASZSTAB 1:100

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung: Entdecken Sie dieses gepflegte, helle Wohnhaus in Selzthal. Mit einer großzügigen Grundfläche von ca. 993 m² bietet dieses gepflegte Anwesen nicht nur ausreichend Platz für Ihre Familie, sondern auch viele Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen.

Lage: Das Haus befindet sich in flacher Lage. Selzthal zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus, sodass Sie sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell in die umliegenden Städte gelangen. Einkaufsmöglichkeit, Schule, Kindergarten, Arzt und Freizeitangebote sind in der Nähe und gut erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten: Selzthal bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt. Genießen Sie die warmen Tage im örtlichen Schwimmbad oder nutzen Sie die Tennisplätze, um aktiv zu bleiben und sich sportlich zu betätigen. Es gibt eine Stocksporthalle wo zahlreiche Turniere im Sommer und Winter abgehalten werden. Die malerische Umgebung lädt zudem zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren in der Natur ein und das weitläufige Selzthaler Moos erblüht jedes Frühjahr aufs Neue in herrlichstem Narzissenweiß.

Raumaufteilung: Im Wohngeschoss erwartet Sie eine einladende Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche und Essecke, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt. Zwei gemütliche Zimmer, von denen eines direkten Zugang zu einem sonnigen westseitigen Balkon hat, bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer mit einem behaglichen Kamin und ebenfalls Zugang zum Balkon ist der perfekte Ort für entspannte Abende mit der Familie oder Freunden.

Das Badezimmer zeichnet sich durch eine Dusche als auch eine Badewanne aus und das Fenster gewährleistet Tageslicht. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima. Ein separates WC mit Waschbecken und eine Diele runden das Angebot im Obergeschoss ab.

Im Erdgeschoss/Kellergeschoss finden Sie einen vielseitigen Hobbyraum mit einem gemütlichen Holzofen, ein weiteres Zimmer, den Heiz-Technikraum mit Waschküche sowie eine praktische Werkstatt. Die Garage mit elektrischem Tor bietet Ihnen zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Besonderheiten: Die Verbindung zwischen Erdgeschoss und Wohngeschoss ist sowohl über eine elegante Steinstiege als auch mit einem Treppenlift gewährleistet, was das Haus besonders attraktiv für alle Altersgruppen macht. Ein Rasenroboter erleichtert Ihnen die Pflege des Gartens, während die Fenster mit einer Kombination aus Holz innen und Alu außen für eine ansprechende Optik und Langlebigkeit sorgen. Zudem sind alle Fenster des Hauses mit HELLA Rollläden ausgestattet, die nicht nur für zusätzlichen Komfort sorgen, sondern auch für eine optimale Verdunkelung und Sicherheit.

Das Prefa-Dach sowie die Wärmedämmung wurden ca. im Jahr 2000 erneuert, was zur Energieeffizienz des Hauses beiträgt. Die Gas-Zentralheizung verfügt über einen Wechselschalter, sodass Sie auch auf feste Brennstoffe umstellen können. Ein Glasfaseranschluss grenzt bereits an der Grundstücksgrenze, was Ihnen eine zukunftssichere Internetverbindung garantiert.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Zweitwohnungsfähigkeit, die Ihnen die Möglichkeit bietet, das Haus nicht nur als Hauptwohnsitz, sondern auch als Ferienwohnung oder Wochenenddomizil zu nutzen.

Parkmöglichkeiten: Zusätzliche Parkplätze vor dem Haus stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung.

Fazit: Dieses gepflegte Wohnhaus in Selzthal bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und einer naturnahen Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <4.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <5.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap