

Tolles Haus - tolle Chance



Objektnummer: 961/35561

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8813 Sankt Lambrecht
Heizwärmebedarf:	G 307,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,41
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









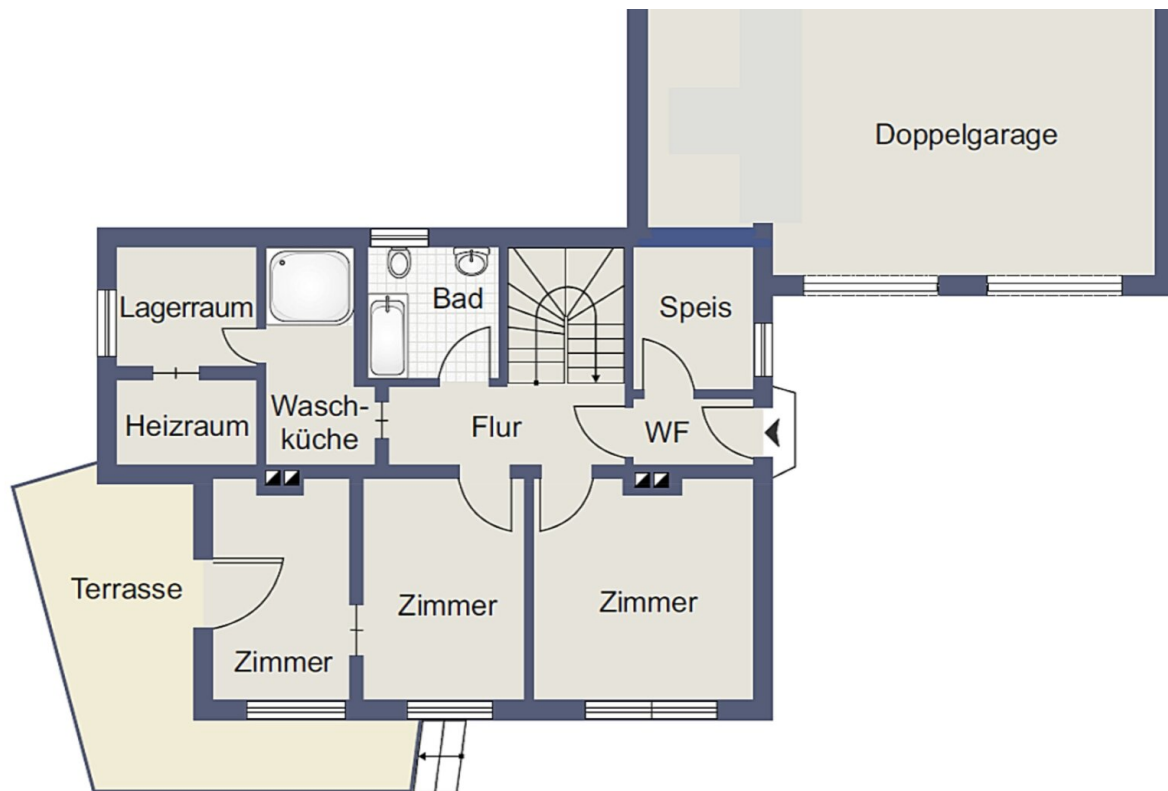




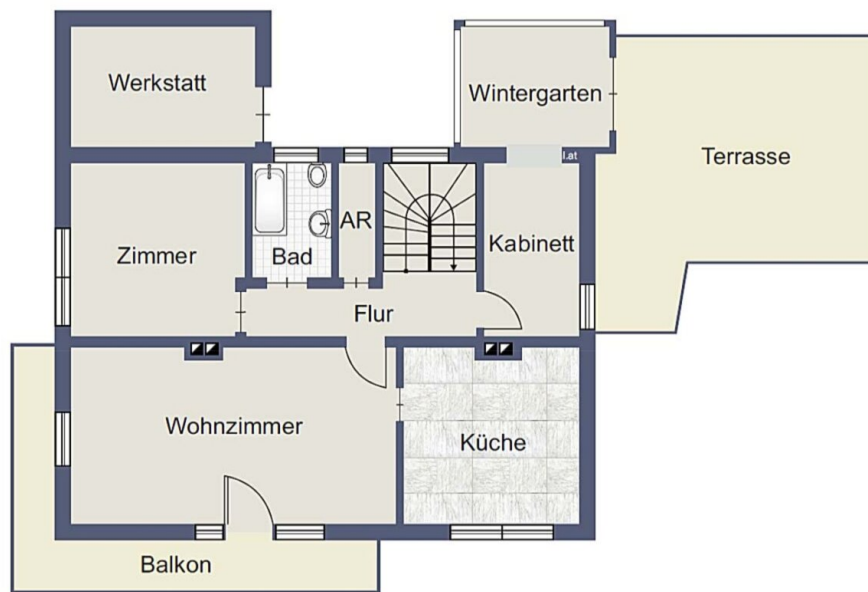








Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Objektbeschreibung

Lage

Das Haus liegt in einer ländlichen und naturnahen Lage, die gleichzeitig eine gute Anbindung an die Umgebung bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vor allem im Winter, mit der Nähe zum Skigebiet. Besonders schön sind die zahlreichen Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren in der Region einladen. Die Umgebung besticht durch ihre landschaftliche Schönheit, Wander- und Radwege sowie zahlreiche Ausflugsziele. In der Umgebung befinden sich auch Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und Ärzte, die das tägliche Leben bequem gestalten.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes, massiv gebautes Einfamilienhaus in guter Lage in St. Lambrecht, im Bezirk Murau. Das Anwesen befindet sich in einem top gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll in Schuss gehalten. Hier genießen Sie nicht nur eine herrlich natürliche Umgebung, sondern auch die Nähe zum beliebten Skigebiet Grebenzen.

Das Haus bietet eine gelungene Mischung aus Wohnräumen, Genuss- und Erholungsplätzen und praktischen Räumen für alltägliches. Es eignet sich ideal für Familien, die sowohl im Winter als auch im Sommer die Natur genießen möchten, und bietet zudem auch die Möglichkeit eines Zweitwohnsitzes.

Wohnfläche und Raumaufteilung

Mit einer großzügigen Nutzfläche von ca. 165 m² und einem gepflegten Grundstück von ca. 654 m² bietet das Objekt genug Platz für gemütliches Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben sind der zusätzliche Wintergarten (Fußbodenheizung und Gasgrill) und die anschließende große Sonnenterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien oder zum Genießen des schönen Grünblicks einladen.

Die Küche ist vollwertig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung. Der geräumige Wohn- und Essbereich erstreckt sich mit der angrenzenden Küche über die ganze sonnige Südseite des Obergeschosses. Hier und im hochwertigen Jagdstüberl bieten sich die idealen Räume für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die hochwertige und stimmige Einrichtung sowie ein Kaminofen sorgen im Jagdstüberl für eine Extra-gemütliche Atmosphäre. Praktischerweise verfügt jede Etage über ein Badezimmer. Zudem sind in der Waschküche nochmals eine Dusche und eine Sitzbadewanne vorhanden. Die Zimmer bzw. Schlafzimmer sind über beide Etagen verteilt.

Raumprogramm

- Voll ausgestattete Küche
- Geräumiger Wohn-Essbereich
- Jagdstüberl
- 3 Zimmer +1 Kabinett
- Wintergarten
- 2 Bäder + Waschküche mit Dusche und Sitzbadewanne
- Speisekammer + Abstellraum + Lagerraum
- Heizraum
- Werkstatt

Besondere Highlights:

- **Wintergarten:** Der Wintergarten bietet das ganze Jahr über einen Rückzugsort mit Blick auf den schönen Garten und sorgt für Wohlfühlatmosphäre in allen Jahreszeiten.
- **Jagdstüber:** Ein traditionelles Jagdstüber sorgt für gemütliche Abende mit Familie und Freunden und ist ein absoluter Charme des Hauses.

- **Kaminofen:** Der Kaminofen im Jagdstüberl sorgt für wohlige Wärme und ein besonderes Ambiente.
- **Große Sonnenterrasse:** Eine perfekte Kombination mit dem Wintergarten für jede Wetterlage
- **Doppelgarage:** Zu den 2 Stellplätzen kann auch eine große Nische mitgenutzt werden. Ebenso gibt es hier einen Anschluss für einen Räucherkasten

Grundstück und Außenbereich:

Der Außenbereich ist bestens geeignet für gemütliche Stunden im Freien. Das Grundstück verfügt über einen gepflegten Grünbereich. Drei praktischen Hochbeeten sind ideal für Gartenliebhaber. Besonders die große Sonnenterrasse lädt zum Verweilen ein. Eine kleine überdachte Terrasse, die sich direkt vor einem Zimmer im Erdgeschoss befindet, ist Wettergeschützt. Der Einfahrtsbereich ist sauber gepflastert und führt direkt zu einer Doppelgarage. Somit ist hier ausreichend Parkfläche gegeben und ihr Fahrzeug ist stets geschützt untergebracht. Ein weiteres Extra bietet ein angebauter Werkbereich der folgend ganz individuell genutzt werden kann.

Objektbezeichnung: Einfamilienhaus in St. Lambrecht

Zustand: Äußerst gut gepflegt und laufend in Stand gehalten

Nutzfläche: ca. 165 m² +15m² Wintergarten

Grundstücksfläche: 654 m²

Baujahr: ab 1961-1975

Extras: Doppelgarage, 2 Terrassen, Werkstadt, Jagdstüberl mit Kaminofen

[Hier geht es zum 360° Rundang!](#)

Kaufpreis: € 270.000,-

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt.

Auskünfte: **sREAL** wohn² Center Oberes Murtal - Murau

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

Herr Stefan Petzl

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Mobil: 05 0100 6 - 26435

Fax: 05 0100 9 - 26435

E-Mail: stefan.petzl@sreal.at

Internet: www.sreal.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <8.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <7.000m



Polizei <8.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.