

## **Doppelhaus-Ensemble in traumhafter Höhenlage!**



**Objektnummer: 7939/2300161953**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8184 Anger
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	330,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,05
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Emilia Sophie Jantscher**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410047















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---






Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



# Objektbeschreibung

## Zwei charmante Häuser in Traumlage mit Panoramablick

Dieses besondere Immobilienangebot umfasst **zwei Häuser in gekoppelter Bauweise**, die Ihnen nicht nur komfortables Wohnen, sondern auch eine einmalige Aussichtslage auf 1.100 Metern Seehöhe bieten – über der Nebelgrenze! Die sonnige Südhanglage schenkt Ihnen traumhafte Ausblicke über die Südoststeiermark bis hin zur Koralpe und den slowenischen Grenzbergen.

### Haus 1 – das gemütliche Holzhaus (ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Bereits beim Betreten spüren Sie den warmen, einladenden Charakter dieses Hauses. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Wohnküche mit Zugang zu einer großen Terrasse – ideal für gesellige Stunden im Freien – sowie ein kleines Badezimmer mit WC. Im Obergeschoss finden Sie einen großzügigen Vorraum mit Zugang zur gemeinsamen Terrasse, ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon sowie einen praktischen Abstellraum. Das Haus verfügt zudem über zusätzliche Lagerräume & ein Carport.

### Haus 2 – das massive Ziegelhaus (ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Hier verbindet sich solide Bauweise mit moderner Ausstattung. Das Obergeschoss begeistert mit einem hellen Wohnzimmer, einer neuwertigen Einbauküche – beide mit Zugang zum gemeinsamen Balkon – sowie einem Schlafzimmer mit separater Terrasse. Auch ein Badezimmer mit WC ist vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich ein Lagerraum und ein vielseitig nutzbarer Zimmer, der sich perfekt als Wintergarten gestalten lässt.

### Besonderes Extra:

In beiden Häusern hat **jeder Wohnraum Zugang zu einer Terrasse oder einem Balkon** – genießen Sie Sonne und Natur zu jeder Tageszeit!

Beheizt werden die Häuser über eine **automatische Pelletsheizung** (mit getrennten Wärmezählern) sowie gemütliche Kaminöfen in den Wohnzimmern. Kostenfreies Quellwasser, Kanalanschluss und eine im Winter geräumte Zufahrt runden den Komfort ab.

### Wichtige Zusatzinformationen:

- Energieausweis aus dem Jahr 2018
- Seitdem teilweise **Fenster erneuert**
- Grundrissplan gerne auf Anfrage erhältlich

## **Highlights im Überblick:**

- Zwei Häuser in gekoppelter Bauweise
- Regelmäßig renoviert
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – Mehrgenerationenwohnen oder Vermietung
- Großzügige Freiflächen
- Carports und zusätzliche Abstellräume
- Traumhafte Lage mit Panoramablick
- (Klein-)Tierhaltung möglich

**Falls ich telefonisch nicht direkt erreichbar sein sollte, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme per E-Mail oder WhatsApp. Vielen Dank – ich melde mich schnellstmöglich bei Ihnen zurück.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap