

**Preisreduktion! Ca. 11.000 m<sup>2</sup> großes Anwesen direkt am Waldrand mit Panoramablick - fast wie Alleinlage!**



**Objektnummer: 7939/2300162009**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8553 Sankt Oswald ob Eibiswald
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	280,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Horacek**

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







*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.



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

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Anwesen in der Gemeinde Eibiswald besticht durch seine idyllische Lage direkt am Waldrand, kombiniert mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Natur. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von rund **11.300 m<sup>2</sup>**, bestehend aus Baugrund, Landwirtschaftsfläche und Wald, genießen Sie vollkommene Privatsphäre und ein naturnahes Leben - fast wie in Alleinlage!

Das Wohnensemble bietet auf über **280 m<sup>2</sup> Wohnfläche** außergewöhnlich viel Raum zum Leben, Arbeiten und Wohlfühlen. Zwei miteinander verbundene Häuser – der charmante Altbau (ca. 1970, saniert) und der modernisierte Neubau (1997) – verbinden Gemütlichkeit mit zeitgemäßem Komfort und Technik auf dem neuesten Stand!

### Ihre Highlights im Überblick:

- **Zwei verbundene Wohnhäuser:** Tradition trifft Moderne – perfekt für große Familien, Wohnen & Arbeiten oder als Generationenhaus
- **Großzügige Wohnräume** mit Kachelofen, Wintergarten und direktem Zugang auf die rund 36 m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse
- **Viel Platz für Fahrzeuge & Hobbys:** 5 Garagen mit elektrischen Toren, Carport sowie zusätzliche Lagerflächen (ca. 130 m<sup>2</sup>)
- **Autark leben** dank eigenem Quellwasser, Photovoltaikanlage und moderner Erdwärme- oder Festbrennstoffheizung
- **Vielseitiger Kellerbereich** (ca. 95 m<sup>2</sup>) mit Fitnessraum, Stüberl, Heiz- und Nebenräumen
- **Gewächshaus & Holzstall** – ideal für Tierhaltung, Selbstversorgung oder Gartenliebhaber

In rund **900 m Seehöhe** genießen Sie nicht nur reine Bergluft, sondern auch absolute Ruhe und eine traumhafte Fernsicht. Ob als großzügiges Familienrefugium, Rückzugsort für

Naturliebhaber oder als repräsentatives Landhaus – dieses Anwesen bietet Ihnen unzählige Möglichkeiten.

Senden Sie uns eine Anfrage und wir übermitteln Ihnen die Details!

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 <4.500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <4.500m

Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <10.000m

Supermarkt <9.500m

#### **Sonstige**

Post <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap