

## **Charmantes Einfamilienhaus mit Waldgrundstück in Sackgassenlage und gepflegtem Garten**



**Objektnummer: 6409/595**

**Eine Immobilie von ITL | Immo Treuhand Liebminger**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	77,00 €
Heizkosten:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Liebming

Immo Treuhand Liebming GmbH  
Hauptplatz 14  
8720 Knittelfeld

T +43351244159  
H +43 676 96 15 999

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







































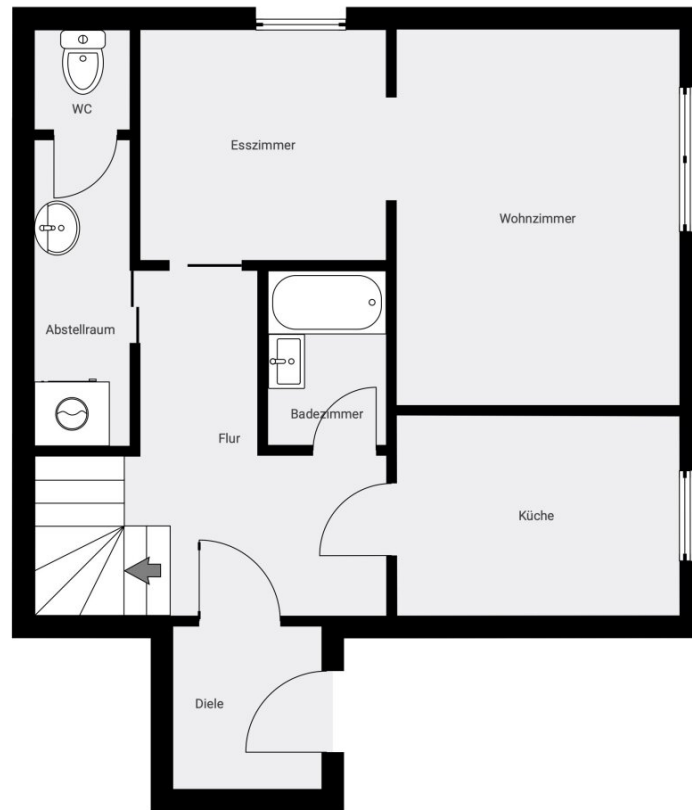








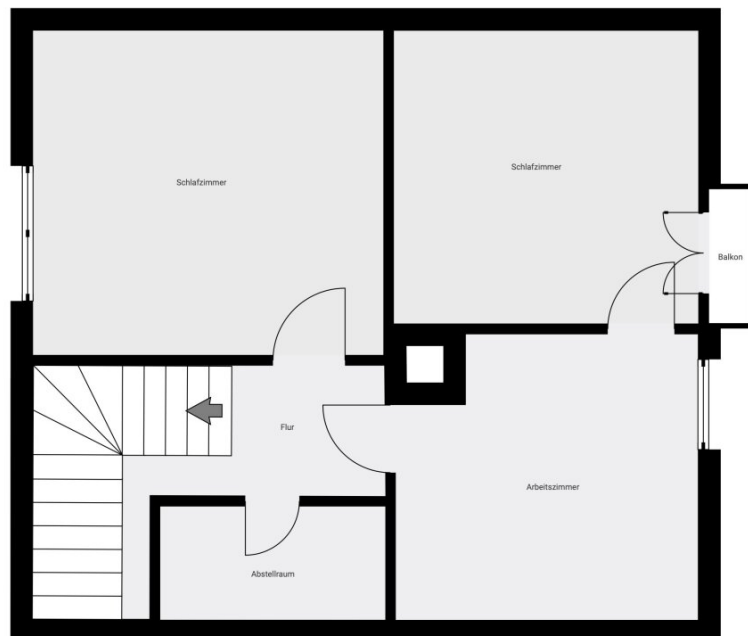
▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEDGLICHE GARANTIE DELIEFERT



▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE DELIEFERT



# Objektbeschreibung

## **Exposé – Einfamilienhaus mit Waldgrundstück in Sackgassenlage**

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet sich am Ende einer Sackgasse und bietet ein Zuhause in einer schönen Einfamilienhaus-Wohnlage. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 712 m<sup>2</sup>, zusätzlich gehört ein Waldgrundstück mit ca. 2.227 m<sup>2</sup> in Hanglage direkt hinter dem Haus zum Kaufgegenstand.

## **Raumaufteilung und Ausstattung**

Das Wohnhaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 83 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Ebenen verteilt:

### *Erdgeschoss*

Schon beim Betreten des Hauses gelangt man über den Windfang in den Vorraum mit zentralem Stiegenhaus. Von hier aus erschließt sich die Küche, das Badezimmer, ein Wirtschaftsraum mit WC und das Esszimmer. Das Esszimmer mit Eckbank ist als Durchgangszimmer gestaltet und verbindet das geräumige Wohnzimmer. Von hier aus hat man einen schönen Blick in den Garten.

### *Obergeschoss*

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume sowie ein Durchgangszimmer und ein kleiner Abstellraum. Von einem der Schlafzimmer gelangt man auf den Balkon, der einen Ausblick ins Grüne bietet.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung. Da das Objekt momentan leersteht, werden derzeit nur die minimalen Heizkosten in Höhe von € 40,- monatlich entrichtet.

## **Außenbereich**

Besonders hervorzuheben ist der schöne Garten mit dem Waldgrundstück in Hanglage, das direkt hinter dem Haus anschließt. Im Aussenbereich bietet sich Raum für Naturliebhaber, Gärtner oder für alle, die Wert auf und Privatsphäre legen. Das Haus liegt inmitten des Grundstücks, das sowohl Platz für gemütliche Sitzplätze als auch für gärtnerische Gestaltungsideen bietet. Vor dem Haus sind Sitzgelegenheiten und Hochbeete installiert.

## **Lage**

Die Lage in einer Sackgasse sorgt für wenig Verkehr und eine grundsätzlich ruhige Wohnsituation. Direkt neben dem Haus verläuft die Eisenbahn, was bei der Nutzung zu berücksichtigen ist. Gleichzeitig überzeugt die Liegenschaft durch ihre gute Erreichbarkeit und



durch die unmittelbare Nähe zur Natur.

## **Nutzung**

Die Liegenschaft eignet sich sowohl als Hauptwohnsitz für Paare oder kleine Familien als auch als Ferien- oder Zweitwohnsitz. Mit etwas handwerklichem Geschick und kreativen Ideen lässt sich hier ein charmantes Zuhause mit viel persönlichem Charakter gestalten.

## **Technische Ausstattung**

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasnetz angeschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über öffentliches Gut. Die Grundstücke werden für den Verkauf noch Endvermessen, daher können sich die m2 Angaben noch verändern.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.250m

Universität <7.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.000m

Einkaufszentrum <7.250m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <750m

Bahnhof <1.750m

Flughafen <6.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap