

**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 Liebminger

Immo Treuhand Liebminger 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.



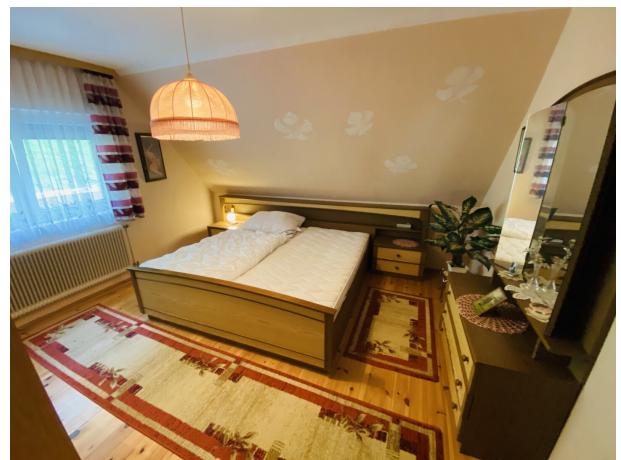




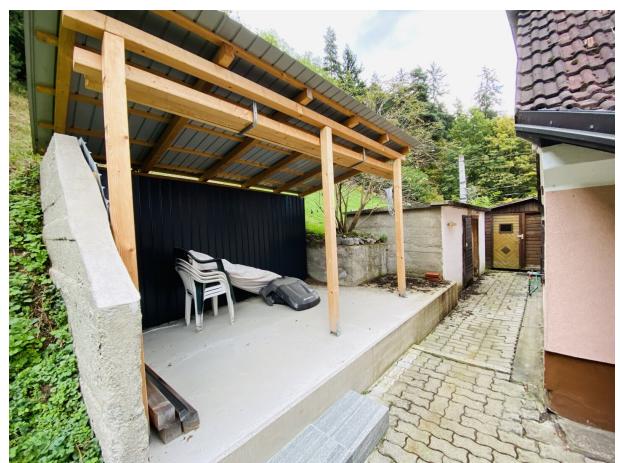


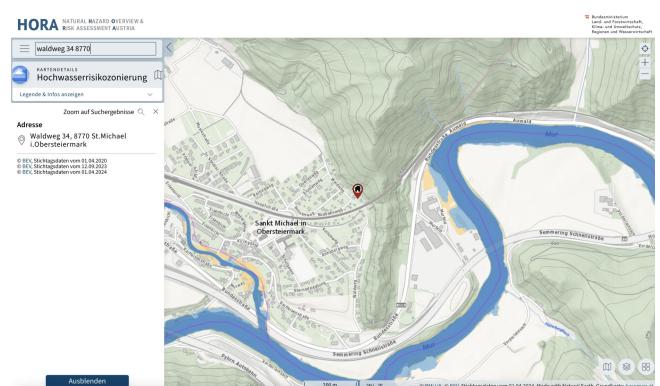












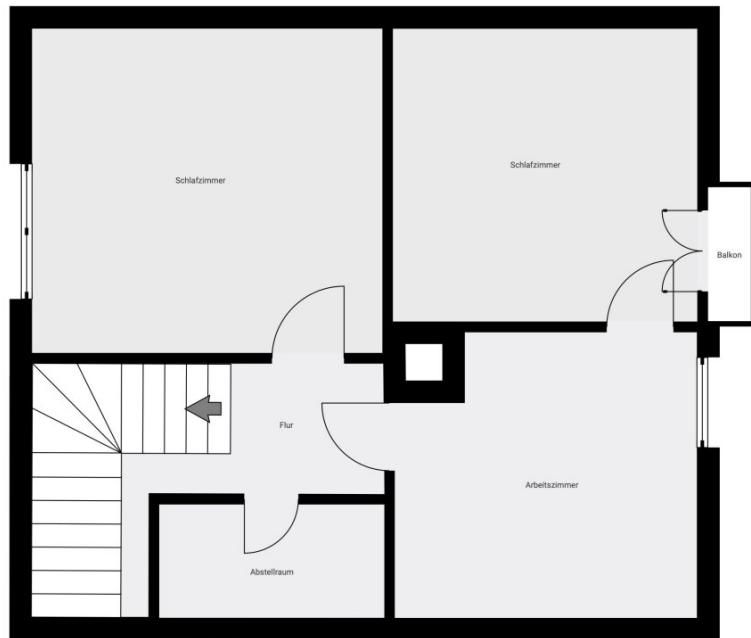


▼ Erdgeschoss



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

▼ 1. Stock



DIESER GRUNDRISS WURDE OHNE JEGLICHE GARANTIE GELIEFERT

# 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 Vorräum 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 m<sup>2</sup> 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