

**Ein Ort zum Aufatmen & Wohlfühlen – charmantes  
Zuhause für Naturliebhaber, Familien & Generationen!  
Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 4004**

**Eine Immobilie von „AKTUELL“ Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kirchenviertel 83
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8255 Sankt Jakob im Walde
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	310,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Garten:	600,00 m²

## Ihr Ansprechpartner



### Anna Pötz

„AKTUELL“ Immobilien GmbH  
Wiedner Hauptstrasse 71/7/39  
1040 Wien

T +43 1 597 33 99  
H +43 664 303 32 34  
F +43 1 597 34 99

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







































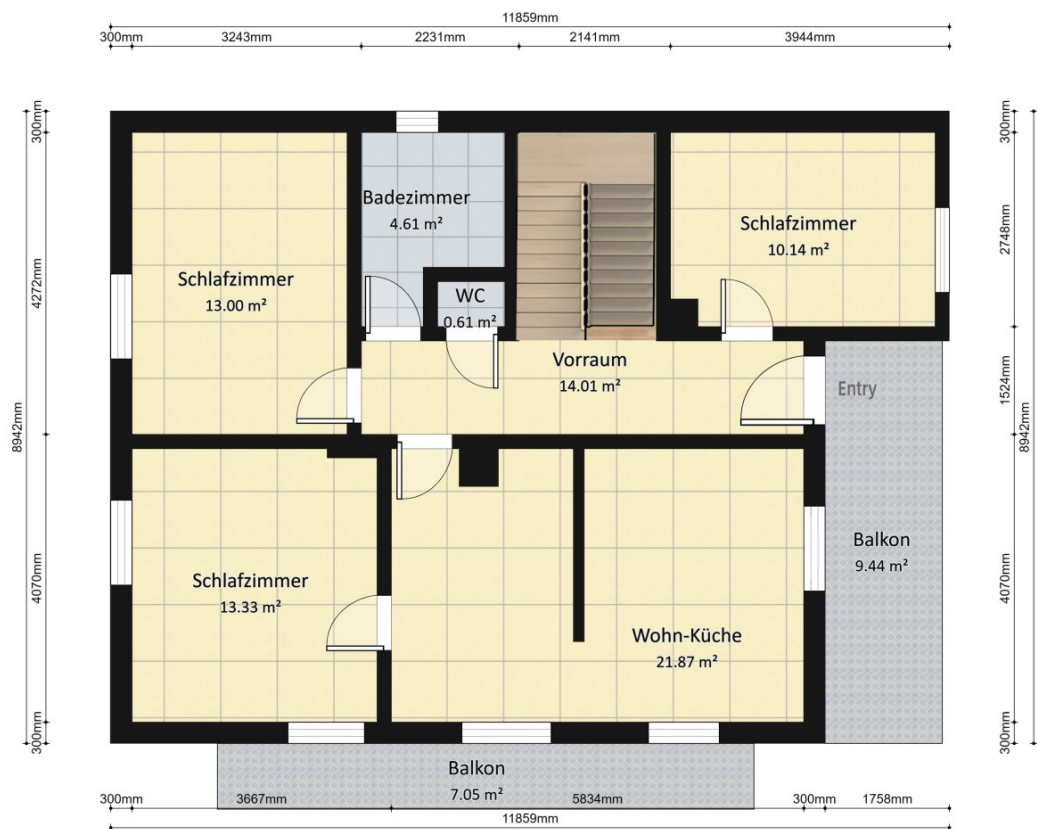


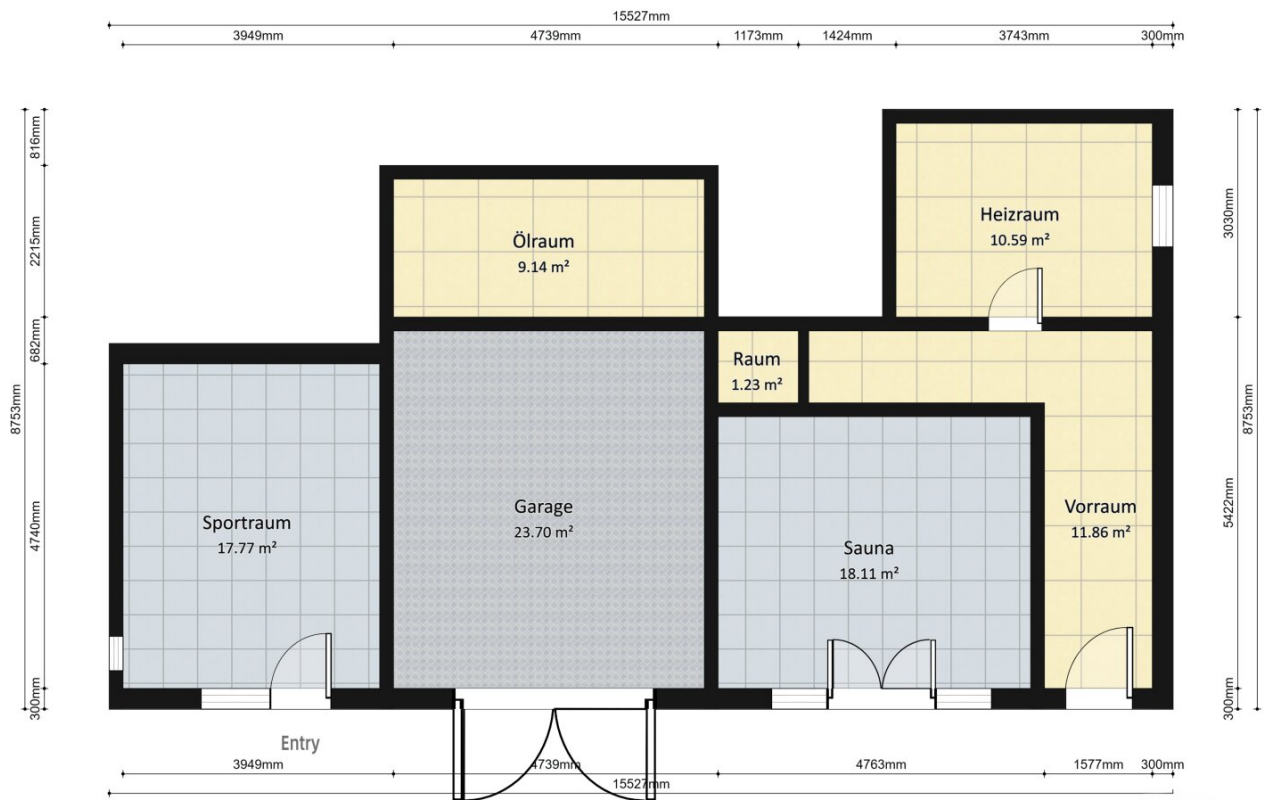














## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus auf ca. 950 m Seehöhe besticht durch seine sonnige, idyllische Lage inmitten unberührter Natur – umgeben von Wiesen, Wäldern und drei Bauernhöfen. Die Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei separat nutzbare Wohneinheiten, ergänzt durch drei Terrassen, einen Balkon, einen gepflegten Garten mit Fischteich, Obstbäumen und blühenden Sträuchern sowie zusätzlichen Nutzflächen im Untergeschoss.

### Das Haus ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohngeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): zentrales Vorzimmer, Wohnküche, Wohnzimmer mit Kamin, 2 Schlafzimmer, modernes Bad mit Fenster, WC extra, zuzügl. 2 Terrassen (ostseitig und große Westterrasse)
- Obergeschoss (ca. 95m<sup>2</sup>): kleine Wohnküche, offen zu Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Duschbad mit Fenster, extra WC, zuzügl. Ostterrasse und großer Süd-Westbalkon mit traumhaftem Fernblick.
- Untergeschoss (ca. 120m<sup>2</sup>): Keller mit Heizraum (Öl-Zentralheizung auf Holz umschaltbar), Saunaraum mit Dusche, Sportraum mit Fitnessgeräten, Garage für 2 PKW geeignet.

### Besonderheiten:

- Zwei getrennte Wohnbereiche – ideal für zwei Familien oder als Generationenhaus
- Auch als Zweitwohnsitz oder Ferienimmobilie bestens geeignet
- Guter Zustand
- Ruhige, sonnige Lage mit herrlicher Aussicht
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer!

Ein perfektes Zuhause für Naturfreunde und Ruhesuchende – oder ein attraktiver Rückzugsort für Wochenenden und Ferien.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.025m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.700m

Kindergarten <3.700m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.125m

Bäckerei <4.100m

#### **Sonstige**

Post <1.400m

Geldautomat <4.750m

Bank <4.075m

Polizei <4.075m

#### **Verkehr**

Bus <200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap