

**Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit südseitigem Balkon  
und Terrasse, 2 Garagen und Keller**



**Objektnummer: 11014**

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger  
Immobilienmakler KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8912 Johnsbach
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 265,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,65
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hans Jürgen Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080  
H +43 676 49 756 73  
F +43 3612 25081

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur











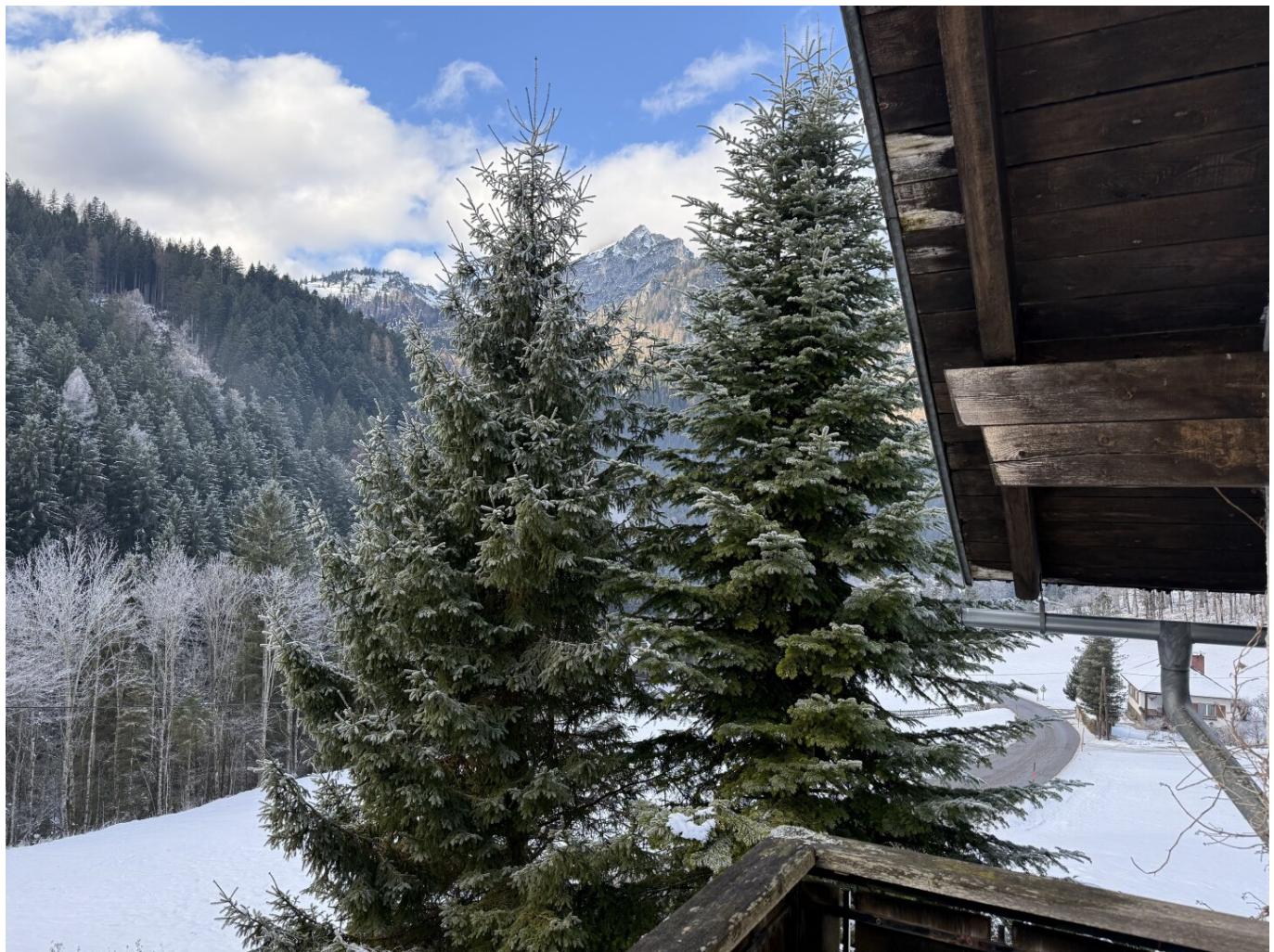






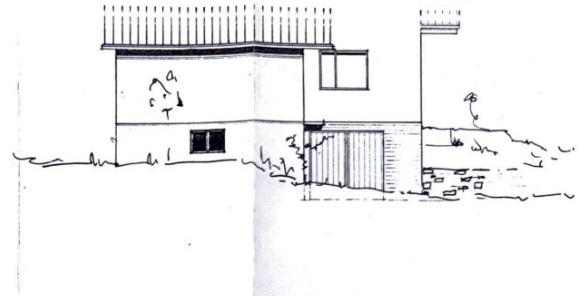
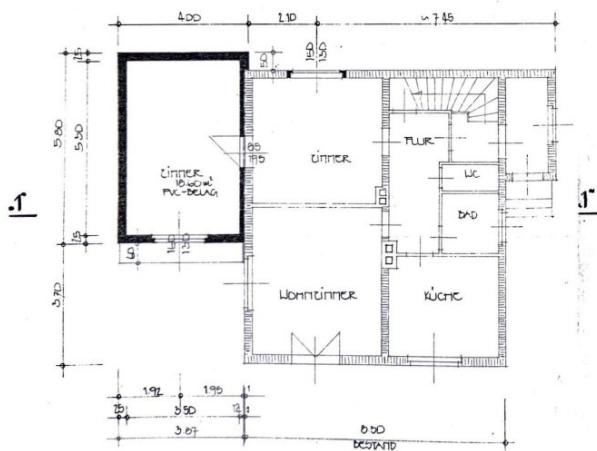




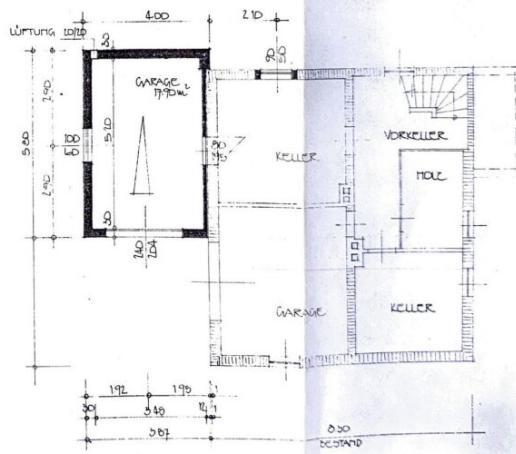


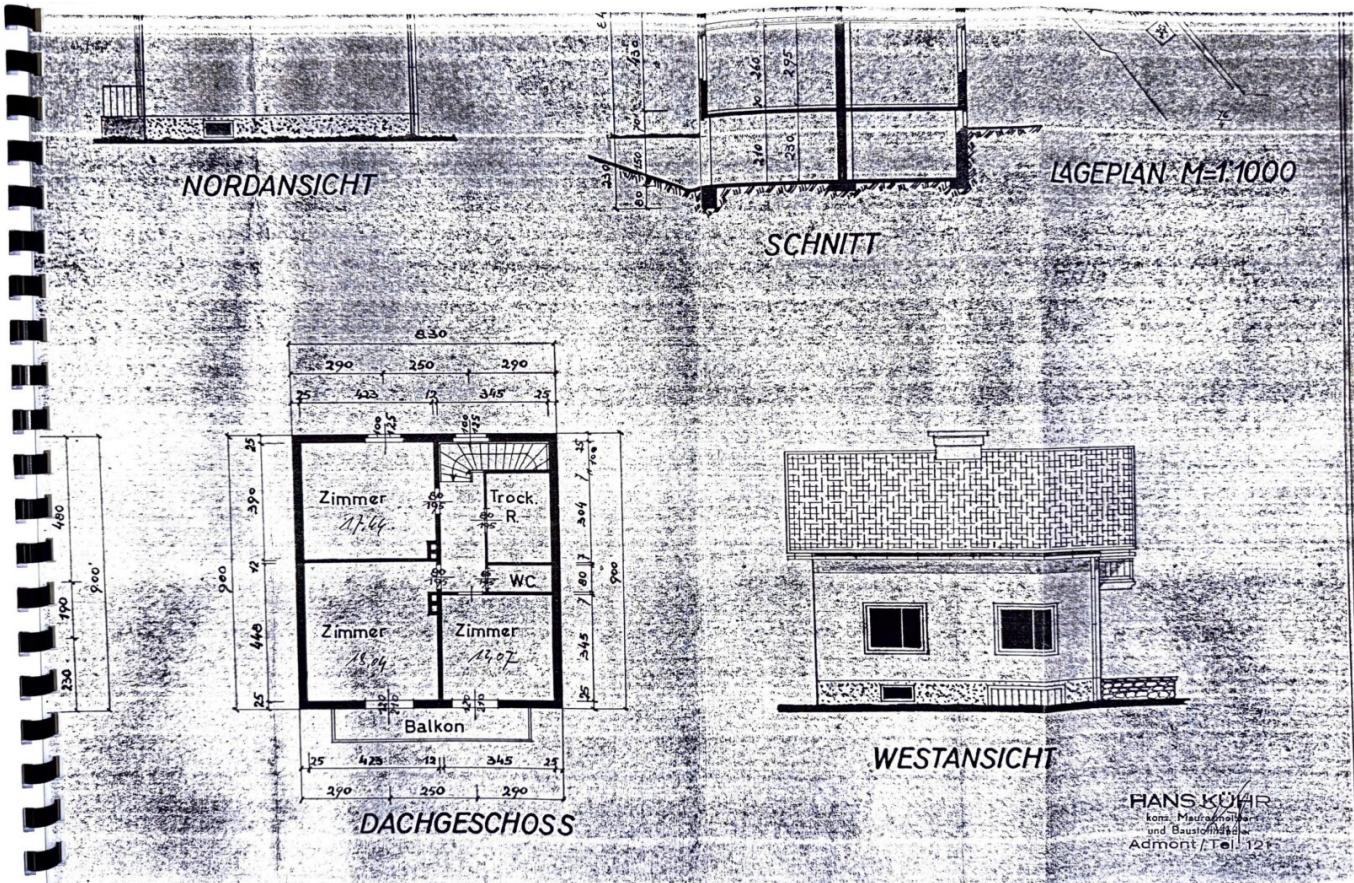


Erdgeschossgrundriss



Kellergeschossgrundriss





# Objektbeschreibung

## Lage und Ausblick

Dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus in [Johnsbach](#) liegt in einer absolut ruhigen und sonnigen Umgebung, die von der majestätischen Bergwelt und unberührter Natur geprägt ist. Die Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung im Freien.

## Grundstück und Außenanlagen

Das Grundstück hat eine Fläche von 534 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für entspannende Stunden im Freien. Zudem stehen zwei Garagen zur Verfügung, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bieten.

## Wohnhausbeschreibung

Das Wohnhaus stammt aus dem Jahr 1962 und bietet eine klassische Raumaufteilung, die sich über zwei Etagen erstreckt:

### Erdgeschoss:

- **Vorhaus:** Der Eingangsbereich sorgt für einen einladenden Empfang.
- **Vorraum:** Der zentrale Flur führt zu den weiteren Räumen.
- **Küche:** Eine praktische Küche, die genügend Platz für Koch- und Essgelegenheiten bietet.
- **3 Zimmer:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.
- **Badezimmer mit Fenster:** Heller Raum, der für natürliches Licht sorgt.
- **WC:** Separates WC für zusätzlichen Komfort.

## Obergeschoß:

- **Flur:** Der Flur verbindet die verschiedenen Räume im Obergeschoß.
- **Bad mit WC:** Ein weiteres Badezimmer, ebenfalls mit WC.
- **3 Zimmer:** Auch hier stehen drei Räume zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen.

## Technik und Zustand

Der Ölzentralheizungskessel wurde 2003 erneuert. Das Haus ist sanierungsbedürftig, was dem Alter des Gebäudes entspricht. Eine umfassende Renovierung könnte dazu beitragen, modernen Wohnkomfort zu schaffen und individuelle Vorstellungen zu verwirklichen.

## Freizeitaktivitäten:

[Johnsbach](#) ist bekannt für seine beeindruckende Natur und die Nähe zum [Nationalpark Gesäuse](#). Die ruhige und sonnige Lage des Wohnhauses ermöglicht Ihnen den Zugang zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Klettern, Wandern, Radfahren und Wintersport.

Ein besonderes Highlight der Region ist das [Stift Admont](#), eines der ältesten Klöster der Steiermark. Es beeindruckt nicht nur mit seiner barocken Architektur und der größten Klosterbibliothek der Welt, sondern bietet auch kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen, die das reiche Erbe der Region lebendig halten. Die Kombination aus kulturellen Schätzen und der unberührten Natur macht Admont zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Kulturinteressierte.

Ein weiteres attraktives Naherholungsgebiet ist die [Kaiserau](#), ein beliebtes Ziel für Wintersportler und Sommeraktivitäten. Im Winter verwandelt sich die [Kaiserau](#) in ein lebhaftes Skigebiet mit bestens präparierten Pisten für Skifahrer und Snowboarder aller Könnensstufen. Im Sommer laden zahlreiche Wanderwege dazu ein, die atemberaubende Berglandschaft zu erkunden und die frische Luft zu genießen. Die Kaiserau bietet somit das ganze Jahr über eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten und trägt zur hohen Lebensqualität in Admont bei.

## Fazit

Zusammenfassend bietet dieses Wohnhaus in ruhiger und sonniger Lage eine solide Grundlage für kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Mit seiner Raumauflistung und der schönen Umgebung stellt es eine interessante Option für Familien oder Naturliebhaber dar, die ein Projekt suchen, um ein Eigenheim nach ihren Vorstellungen zu gestalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.500m  
Apotheke <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <6.500m  
Kindergarten <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <10.000m  
Bäckerei <6.500m

### **Sonstige**

Bank <10.000m  
Geldautomat <10.000m  
Polizei <10.000m  
Post <9.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <5.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap