

## **Wohnhaus mit Keller, Nebengebäude mit Garage und Caport**



**Objektnummer: 11018**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8911 Aigen
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,53 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	45,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,84
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

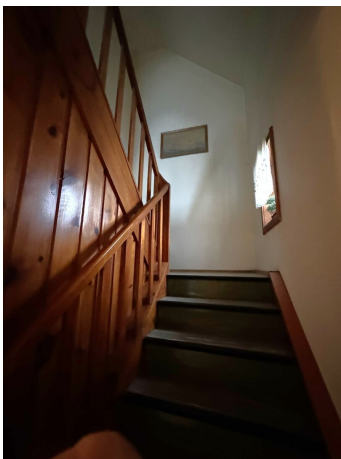
T +43 3612 25080













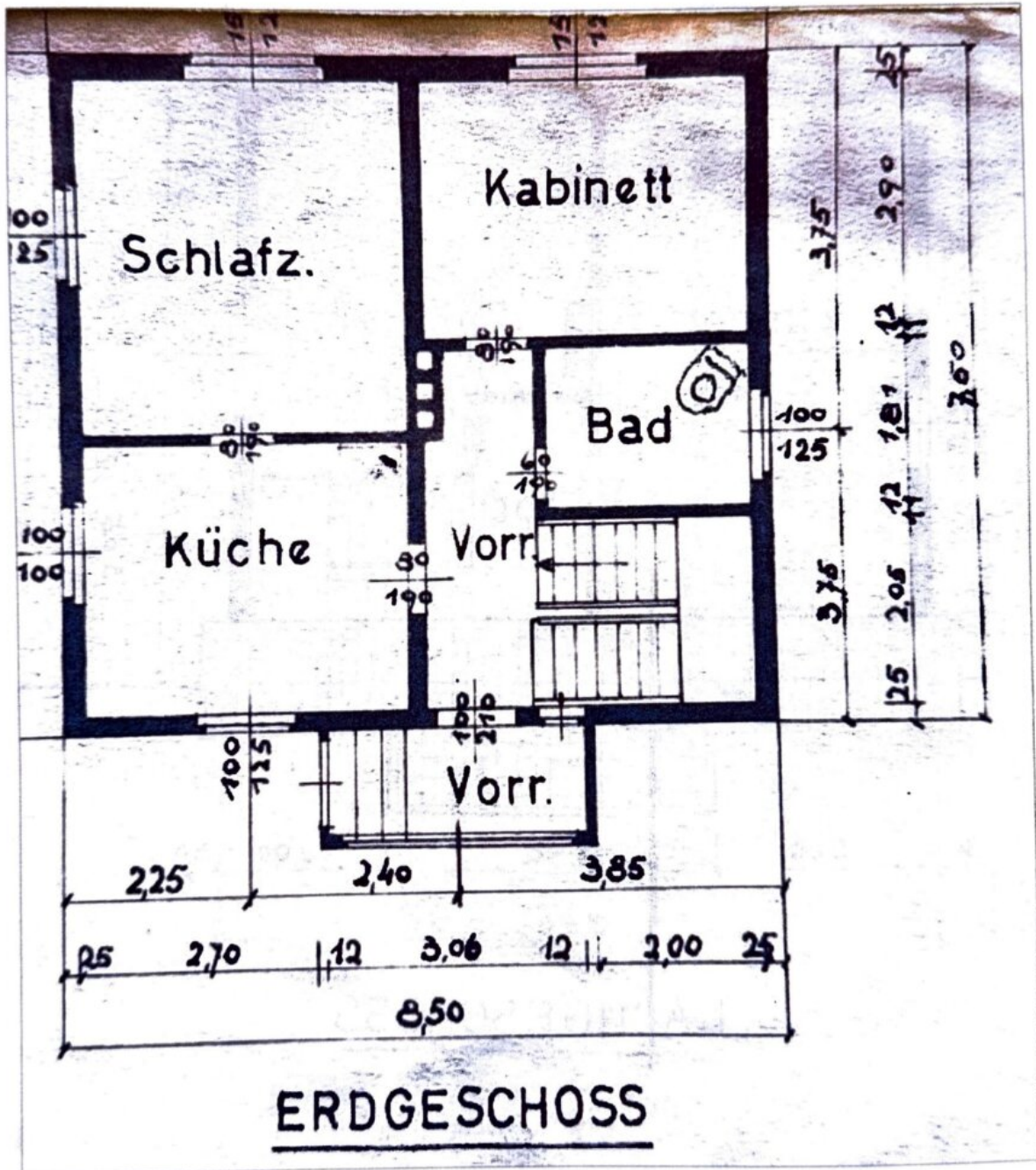




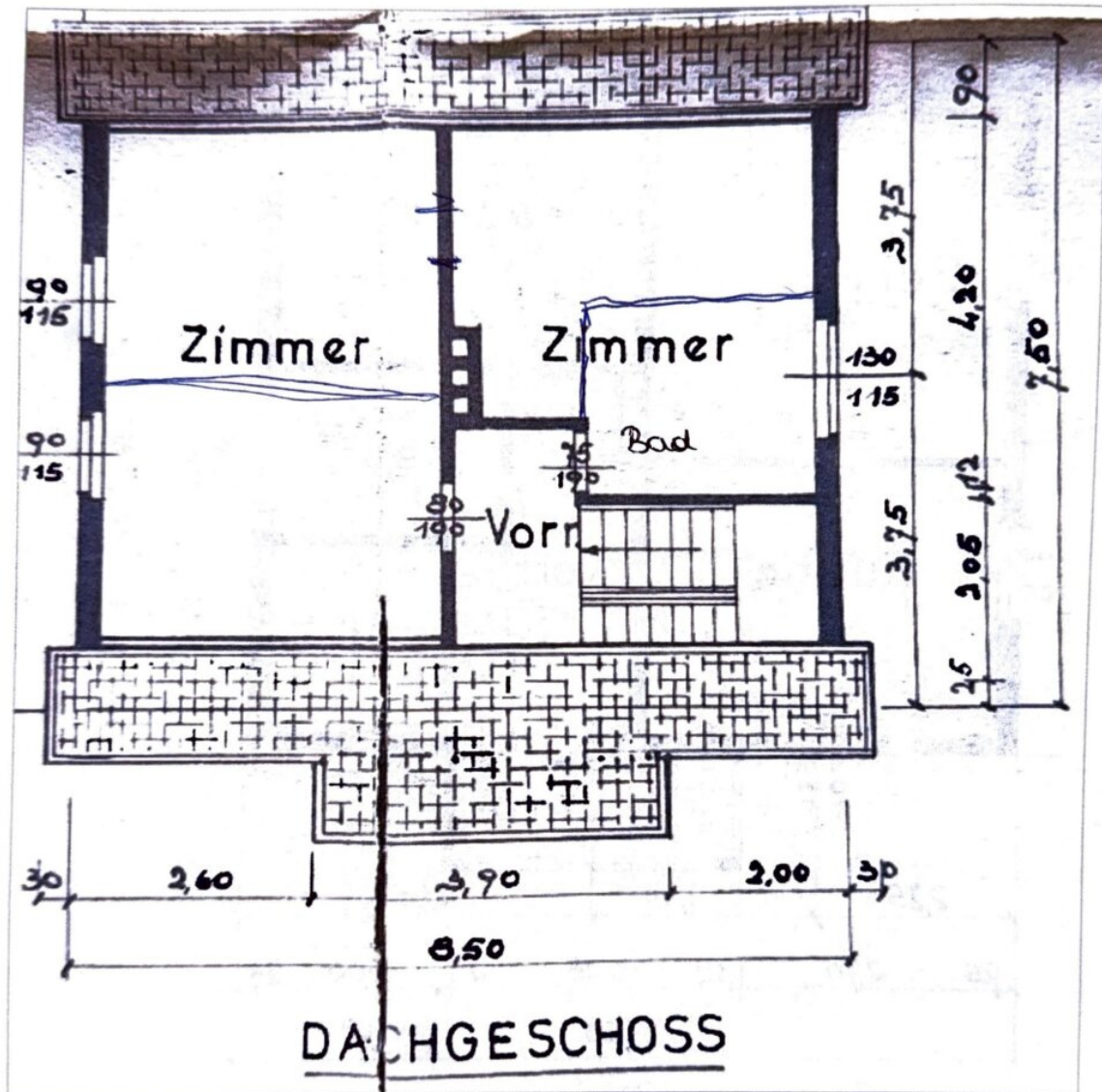




# Erdgeschoß

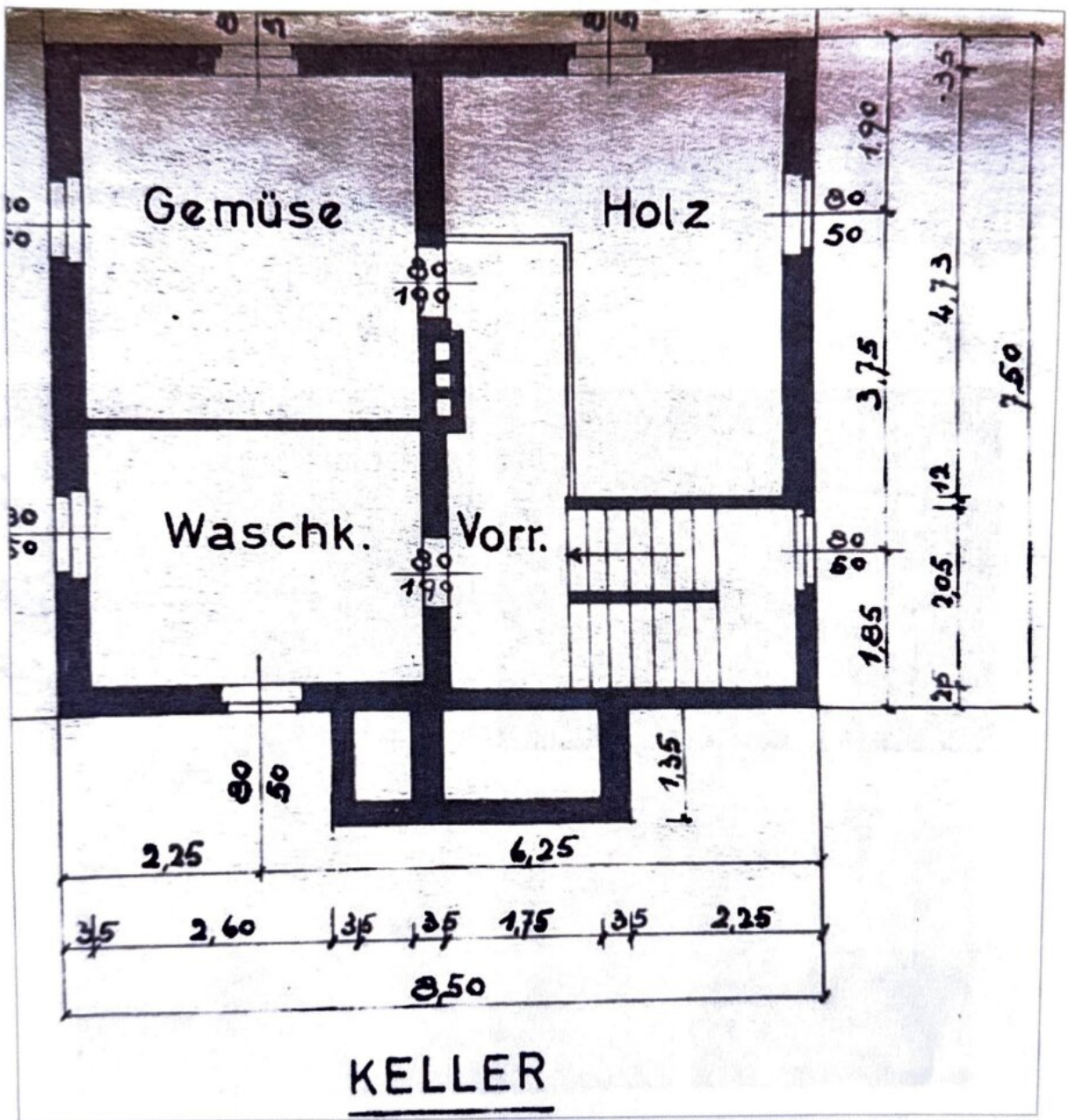


# Dachgeschoß





# GRUNDRISSE Kellergeschoß



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

In der malerischen Gemeinde [Admont](#) steht ein Wohnhaus zum Verkauf, das nicht nur als Hauptwohnsitz, sondern auch als **Zweitwohnsitz** geeignet ist. Das Anwesen umfasst ein Wohnhaus mit Keller sowie ein Nebengebäude mit Garage und ein Carport. Diese Immobilie bietet nicht nur Potenzial für individuelle Gestaltung, sondern auch die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Instandhaltungsmaßnahmen sind erforderlich.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- **2 Zimmer:** Geräumige Wohnräume, die flexibel genutzt werden können.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Badewanne, WC und Fenster, was für eine angenehme Belüftung sorgt.
- **2 Vorräume:** Praktische Eingangsbereiche, die den Zugang zu den einzelnen Räumen ermöglichen.
- **Küche:** Raum für kulinarische Entfaltung, bietet Platz für eine moderne Küchenausstattung.

### Dachgeschoss

- **2 Zimmer:** Ideal für Schlaf- oder Arbeitsräume.
- **Badezimmer:** Mit Dusche, WC und Fenster ausgestattet.
- **Vorraum:** Verbindungsbereich, der den Zugang zu den Zimmern im Dachgeschoss ermöglicht.



## Keller

- **Vorraum:** Eingangsbereich des Kellers.
- **Heiz-/Tankraum:** Beherbergt die Öl-Zentralheizung (Baujahr 1999) und bietet Platz für die Lagerung von Heizöl.
- **Keller-/Lagerraum:** Vielseitig nutzbarer Raum für Lagerzwecke.

## Fenster und Ausstattung

- **Fenster:** Die Holzrahmenstockfenster (Hrachowina) mit Isolierverglasung stammen aus dem Jahr 1994, während die Sanitärbereiche mit Kunststofffenstern (Isolierverglasung) aus dem Jahr 2012 ausgestattet sind.

## Lage:

[Admont](#) ist bekannt für seine beeindruckende Natur und die Nähe zum [Nationalpark Gesäuse](#).

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

Dieses sanierungsbedürftige Wohnhaus in [Admont](#) bietet Ihnen die Chance, Ihre Wohnträume

zu verwirklichen. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem Nebengebäude mit Garage und Carport ist dieses Objekt ideal für Familien oder Handwerker, die Wert auf eine individuelle Gestaltung legen. Nutzen Sie die Möglichkeit, in einer ruhigen und naturnahen Umgebung ein neues Zuhause zu schaffen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Krankenhaus <7.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap