

**St. Nikolai im Sausal: Einfamilienhaus mit ca. 7.600 m<sup>2</sup>  
großem Grundstück & Fernblick**



**Objektnummer: 7987/3327**

**Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8505 Sankt Nikolai im Sausal
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	128,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 188,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,80
<b>Kaufpreis:</b>	330.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

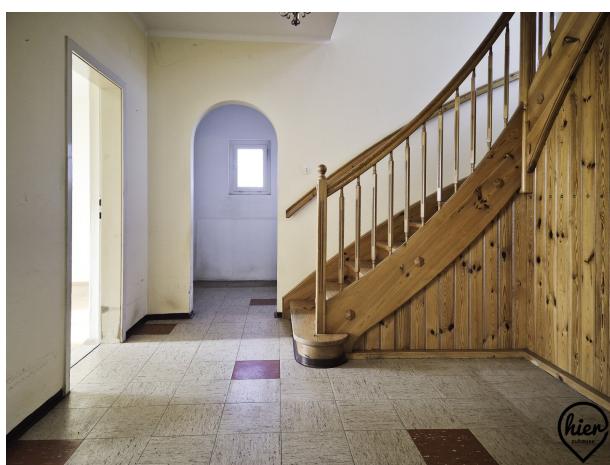
## Ihr Ansprechpartner



### Heinz Hier

Hier zuhause e.U.  
Scheigergasse 98  
8010 Graz

T +43 316 351182





hier  
Zuhause

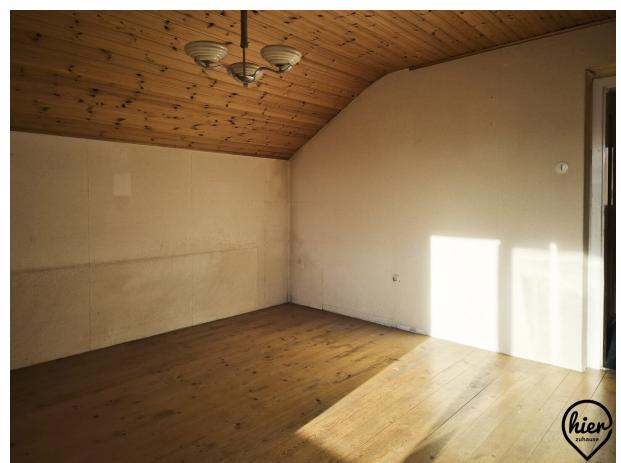


hier  
Zuhause



hier  
Zuhause













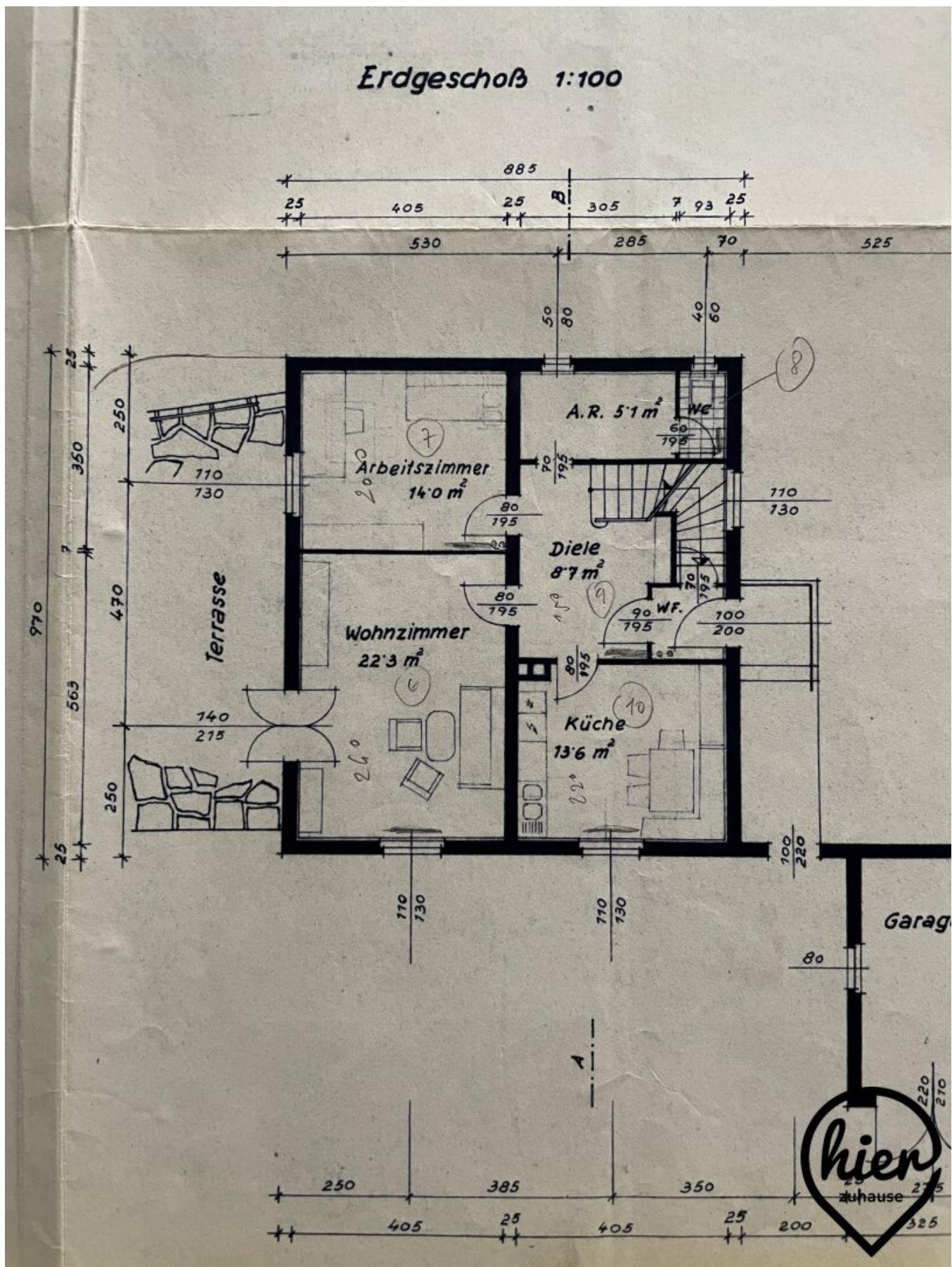




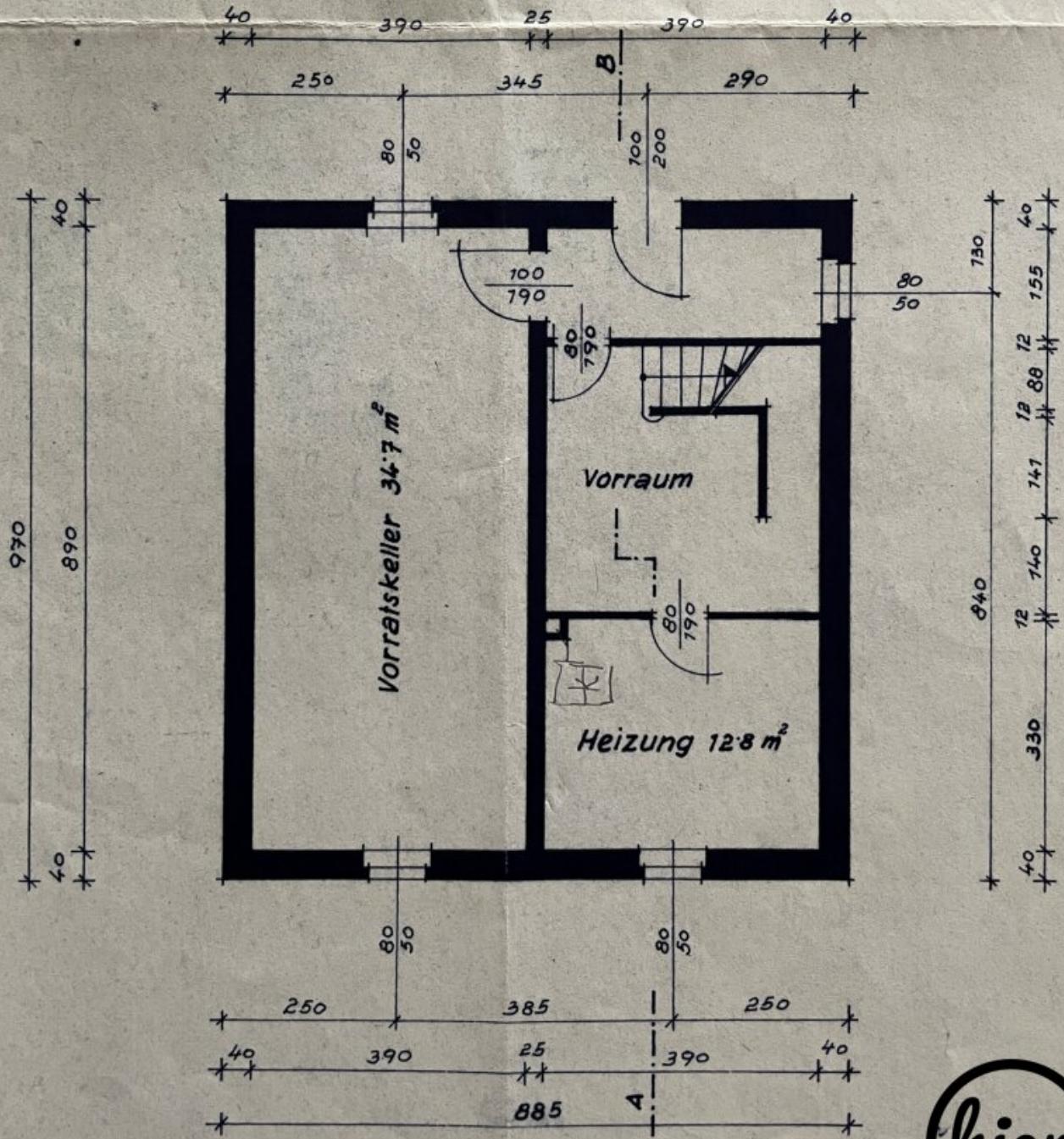




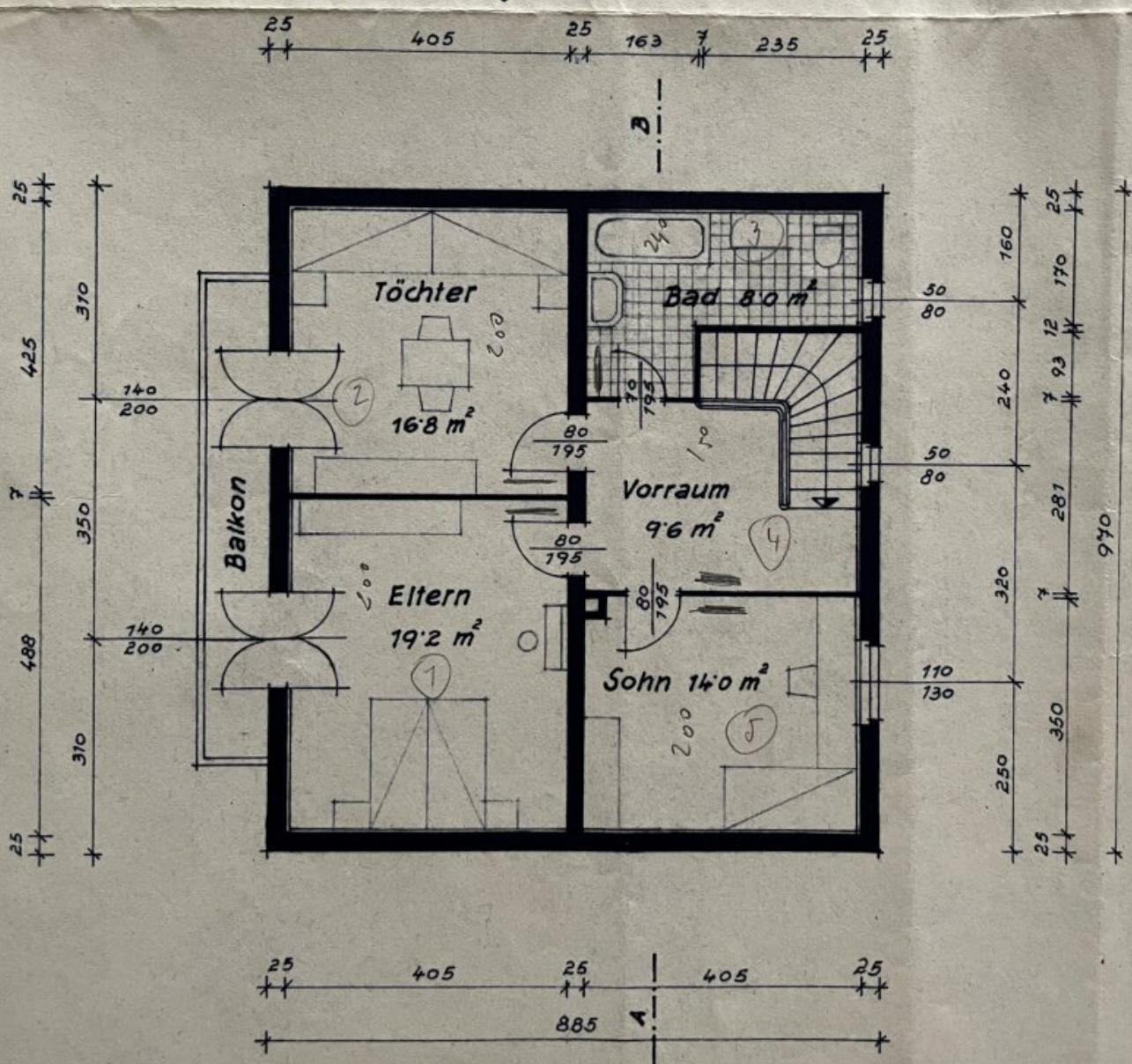
Erdgeschoß 1:100



*Keller 1:100*



### Obergeschoß 1:100



hier  
zuhause

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968/69 in idyllischer Süd-Westlage der Südsteiermark, in der Gemeinde St. Nikolai im Sausal. Die Liegenschaft beeindruckt mit einer Grundfläche von über 7.600 m<sup>2</sup> und einer perfekt eingeteilten Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>, sowie einem Keller von ca. 62 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet eine traumhafte Aussicht auf den Demmerkogel und viel Privatsphäre – ideal für alle, die mitten im Grünen, Ruhe und Erholung suchen.

## Raumaufteilung

Erdgeschoss: Windfang, Vorraum mit schöner Holzstiege, Zimmer, Wohnküche, Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse, Bad mit barrierefreier Dusche und WC

Obergeschoss: 3 gleichwertige Schlafzimmer (davon 2 mit Zugang zum Balkon), Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Kellergeschoss: Erreichbar über eine Innentreppe oder Zugang vom Garten aus. Ein großer Verbindungsraum mit Lagermöglichkeit, Technikraum inkl. Brunnen, Lagerraum für Werkzeug, großer Lagerraum der für Lebensmittel verwendet wurde (Arbeits-Waschbecken, Stellagen mit Erdfeldern unterhalb, Holztram zur Fasslagerung). Letzterer könnte zu einer großen Werkstatt umfunktioniert werden.

## Ausstattung & Besonderheiten

- Großes Grundstück mit vielseitigem Nutzungspotenzial (Marktgärtnerei, Bienenwohl-Wiese, Naturgarten, ...)
- gepflegter Garten: rund ums Haus wachsen alte Obstbäume, Weinlaube mit Isabella-Trauben, Efeu, Narzissen, Pfingstrosen, Hortensie, Schwertlilie, Heckenrosen, schwarzer Holunder, usw.
- die Gartenpflege, Strauch-/Baumschnitt und das Mähen der Wiese sind gut organisiert (Kontakte können übergeben werden und es wird automatisch erledigt, falls man selbst keine Zeit hat!)
- sonnige Süd-West-Ausrichtung (Ganztagssonne)
- große Terrasse mit Panoramablick auf den Demmerkogel

- sehr hell und freundlich: jeder Raum hat mind. ein Fenster, auch im Keller
- großartiger Grundriss: optimale Flächennutzung, die zudem volle Gestaltungsfreiheit zulässt, durch eine großflächige Holzbalkendecke, ließen sich auch vertikale Öffnungen im Wohnraum leicht durchführen
- originales Planmaterial vorhanden: auch handschriftliche und historische Aufzeichnungen, vom Grundkauf 1926 bis hin zu Kosten für alle Materialien, Werkzeuge u Arbeitsstunden für das Haus
- luftiger und natürlich belichteter Keller mit überdachtem Ausgang zum Garten
- im Heizraum befinden sich auch ein Boiler, modernster Wasserzähler und ein Hausbrunnen
- Beheizung mittels Elektroheizung mit Wärmetauscher (über vorhandene Heizkörper)
- Stromzähler bereits mit Smart Meter versehen
- Mauerwerk: Systemputz, Heraklithplatten, Hochlochziegel, Kalk-Zement-Putz außen
- Böden: Vollholz-Dielenboden, Sanitär mit Fliesen, Küche u VR mit Kunststoff-Belag

### **Sonstiges:**

Vermessung: gesamtes Grundstück wurde am 06.03.2023 neu vermessen

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de) - <https://hier-zuhause.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.