

**St. Nikolai im Sausal: Einfamilienhaus mit ca. 7.600 m²
großem Grundstück & Fernblick**



Objektnummer: 7987/3327

Eine Immobilie von Hier zuhause e.U. - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

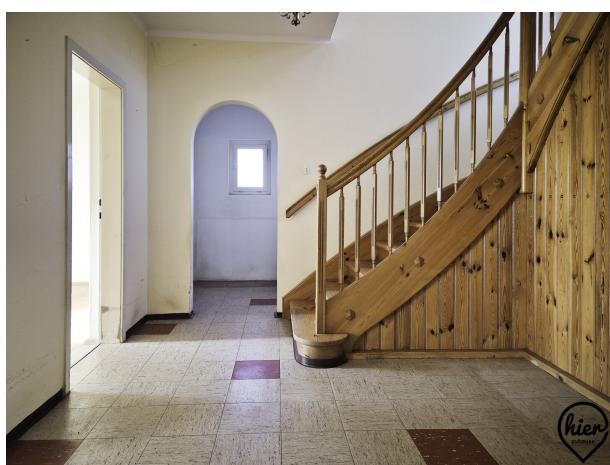
Ihr Ansprechpartner



Heinz Hier

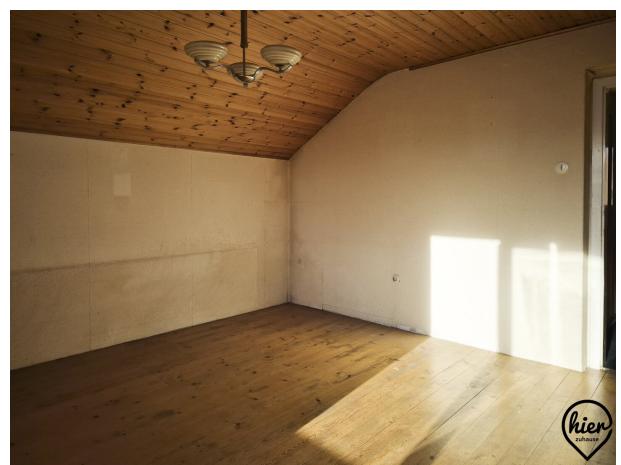
Hier zuhause e.U.
Scheigergasse 98
8010 Graz

T +43 316 351182

















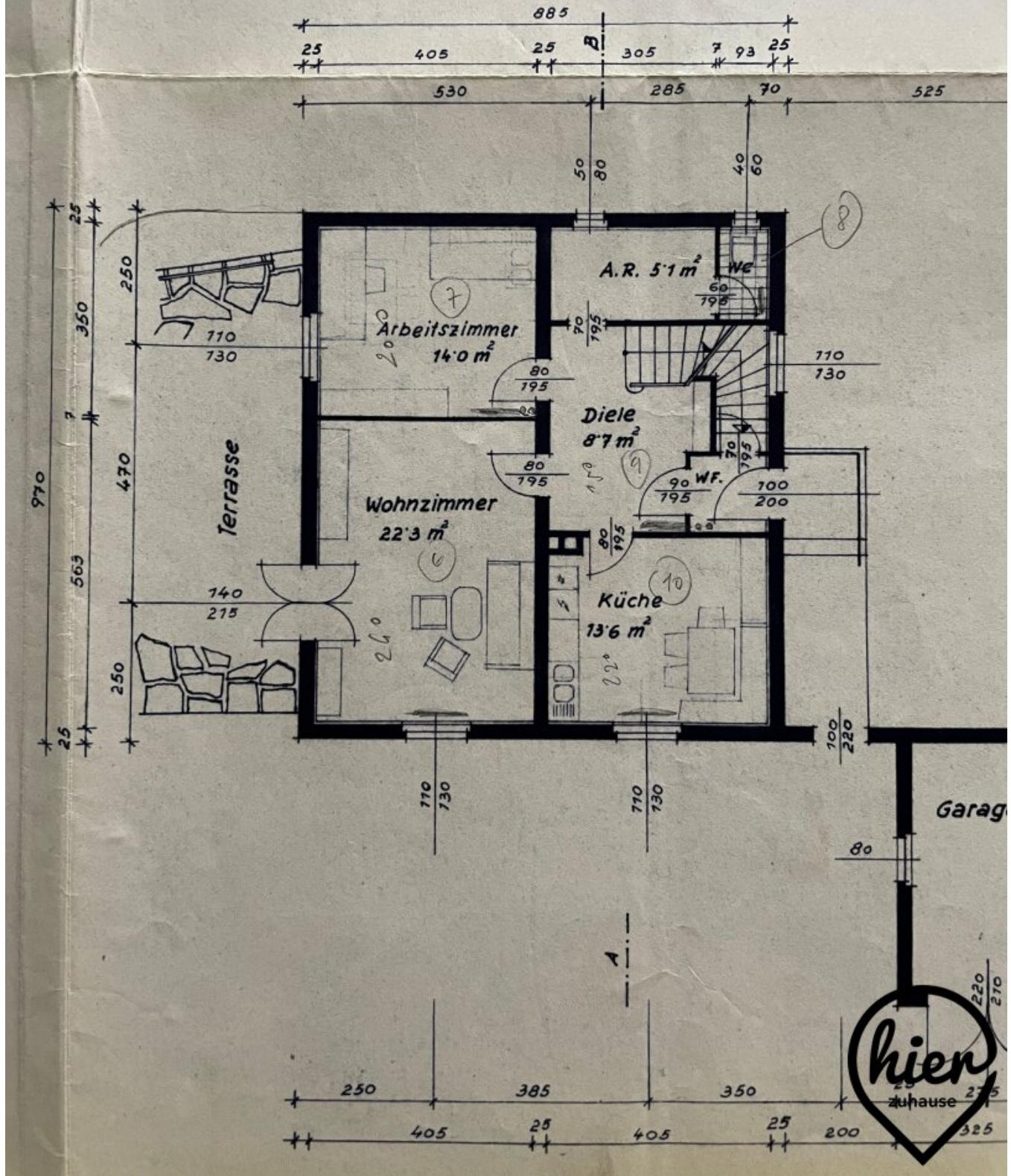




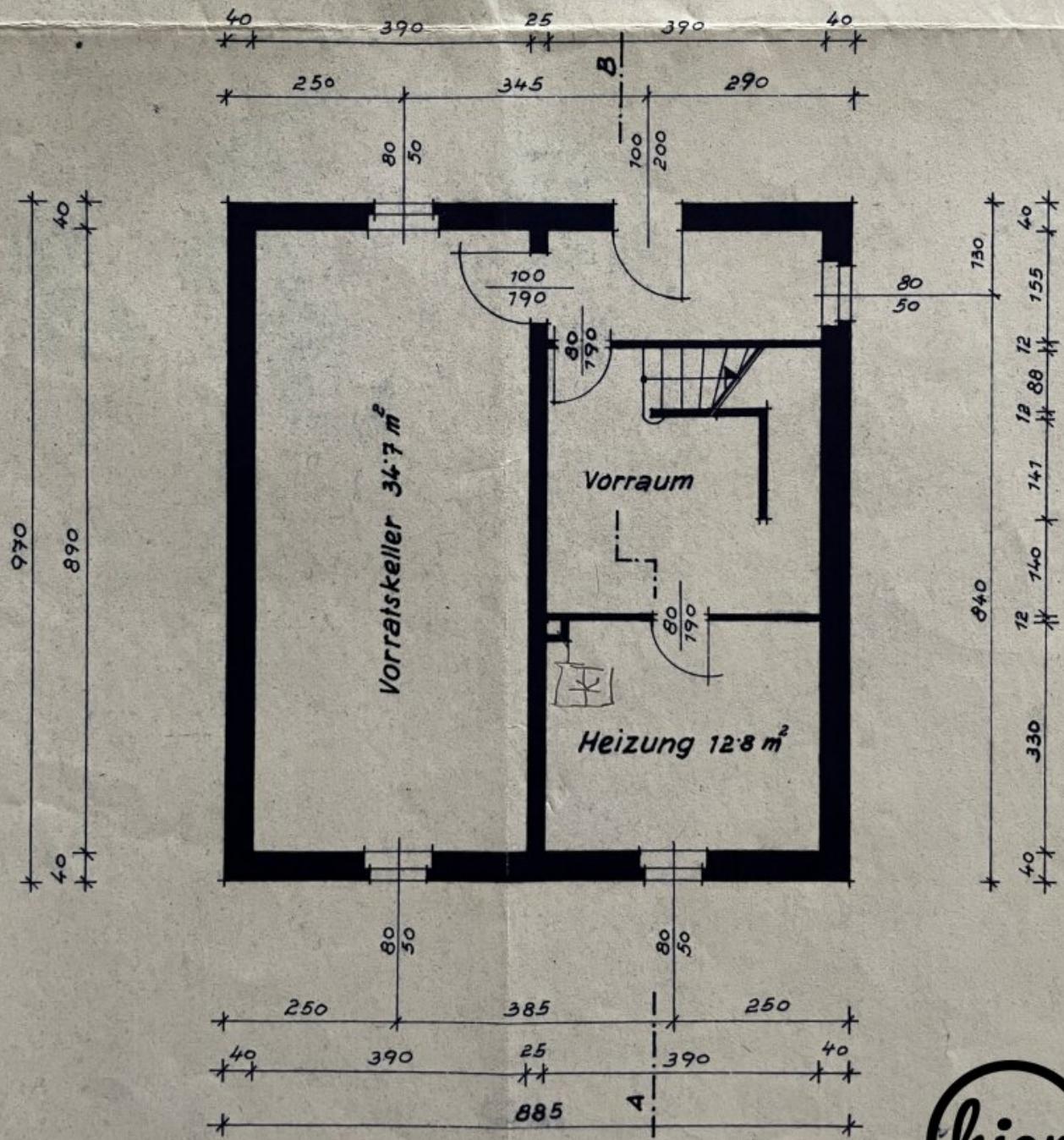




Erdgeschoß 1:100

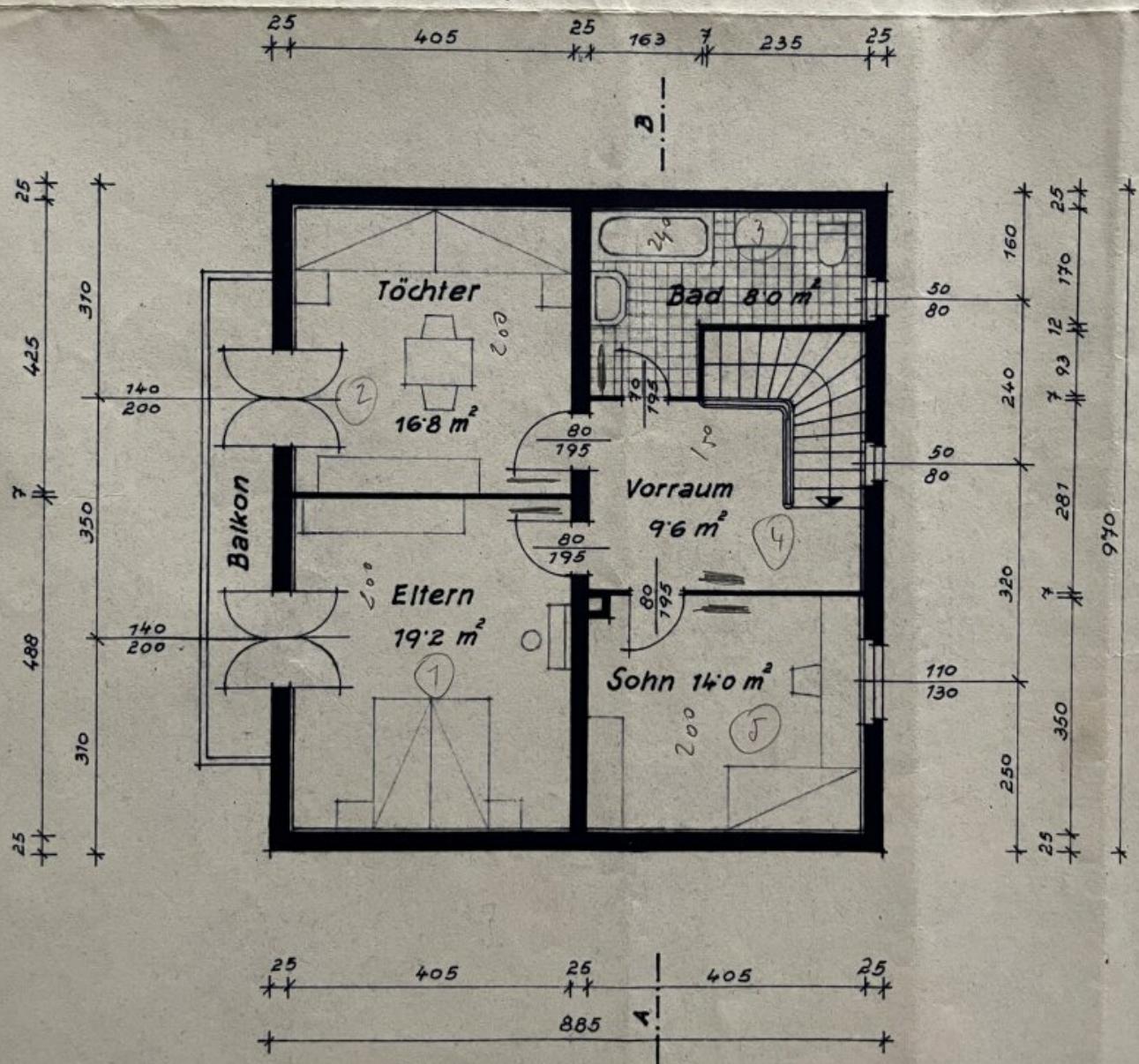


Keller 1:100



hier
zuhause

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 m² und einer perfekt eingeteilten Wohnfläche von ca. 128 m², sowie einem Keller von ca. 62 m². 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.