

## **Charmantes Häuschen in Waldrandlage – Naturidylle mit Bergblick im Skigebiet Zauberberg**



**Objektnummer: 6154/508**

**Eine Immobilie von C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasental 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8685 Steinhaus am Semmering
Baujahr:	1950
Wohnfläche:	93,00 m²
Nutzfläche:	96,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	169.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marion Handler

C.R. Gmbh - Christian Rossik Immobilien  
Kirchdorf 16/6  
8132 Pernegg an der Mur

T +436607950414  
H 0660 79 50 414

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



















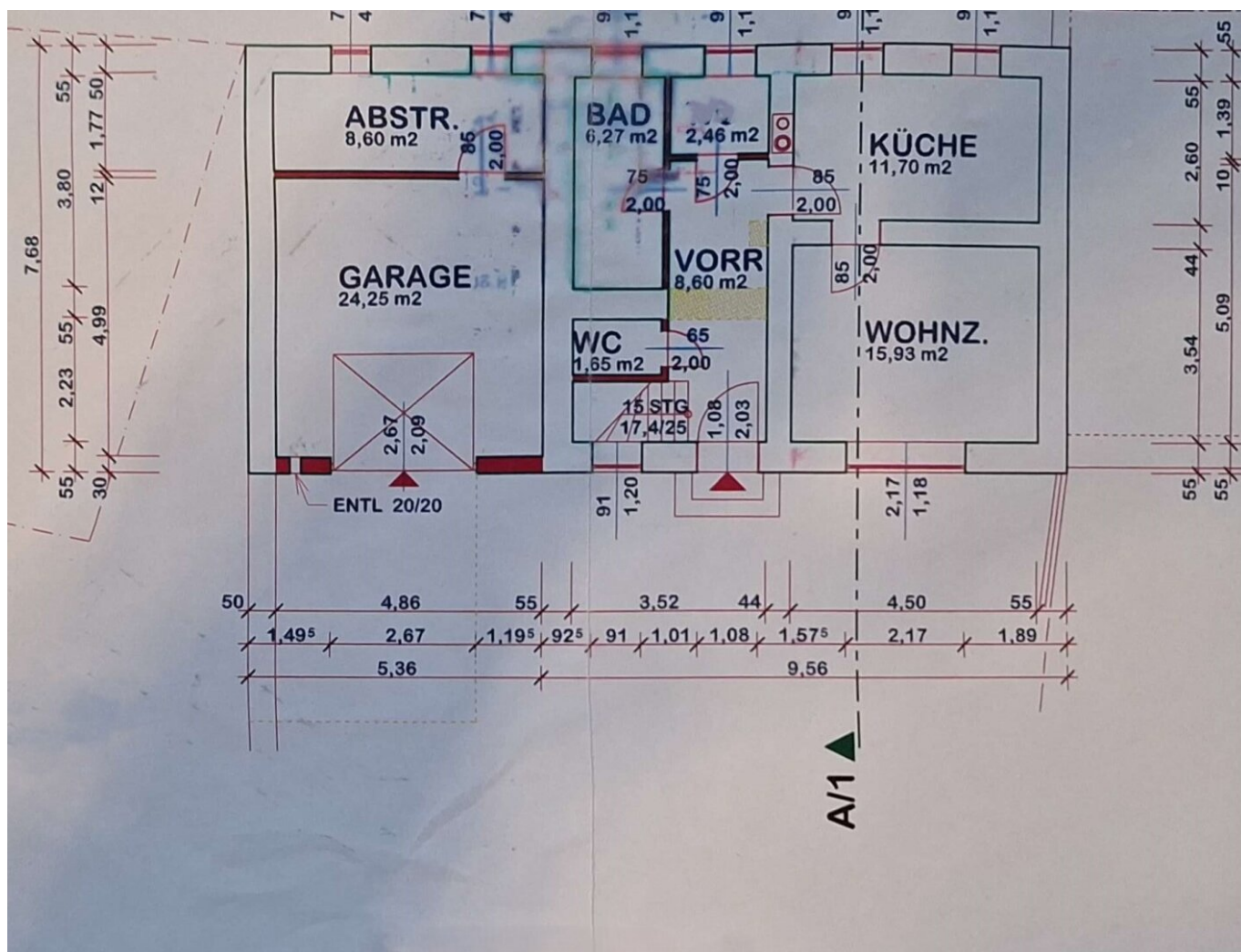




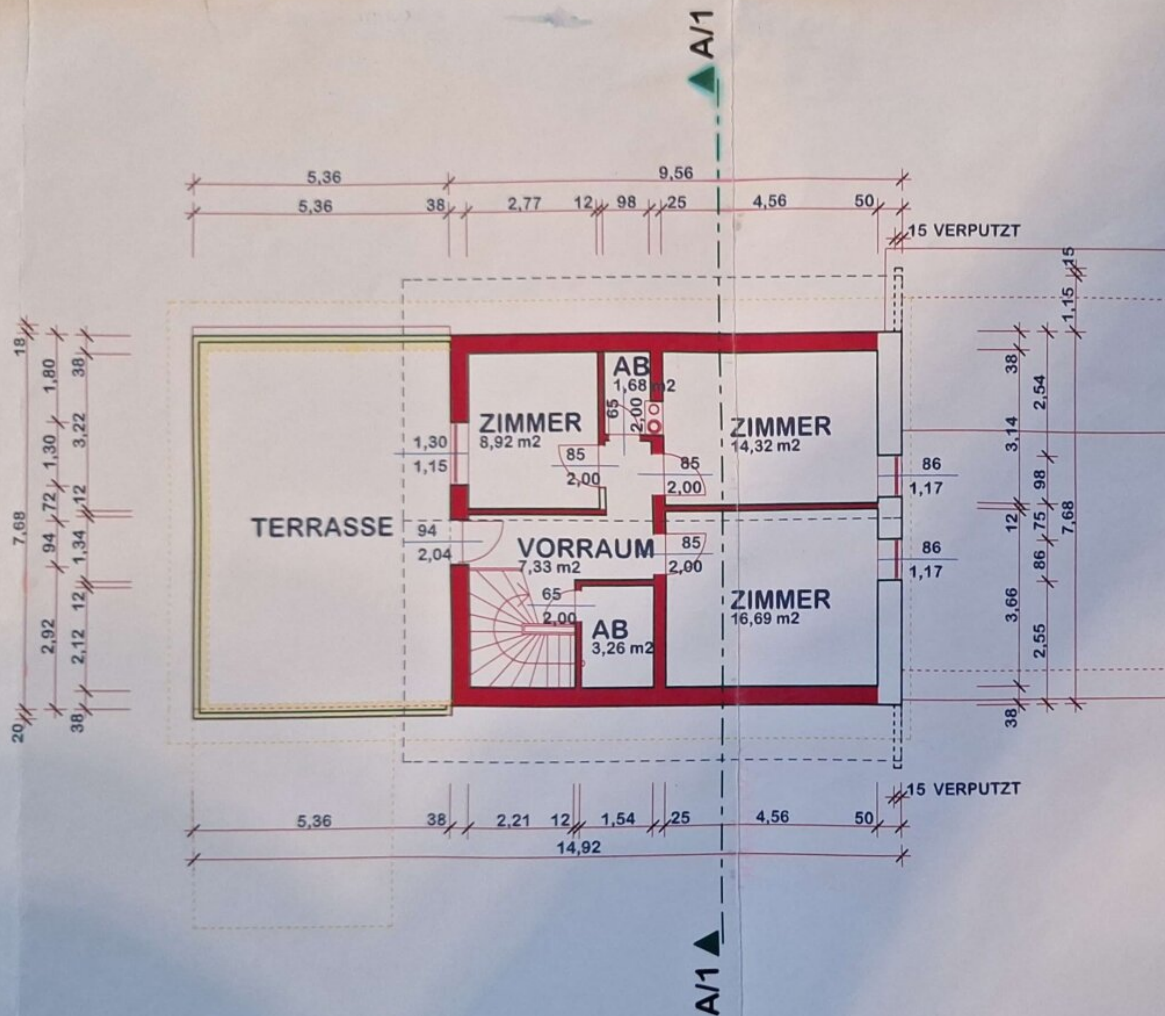


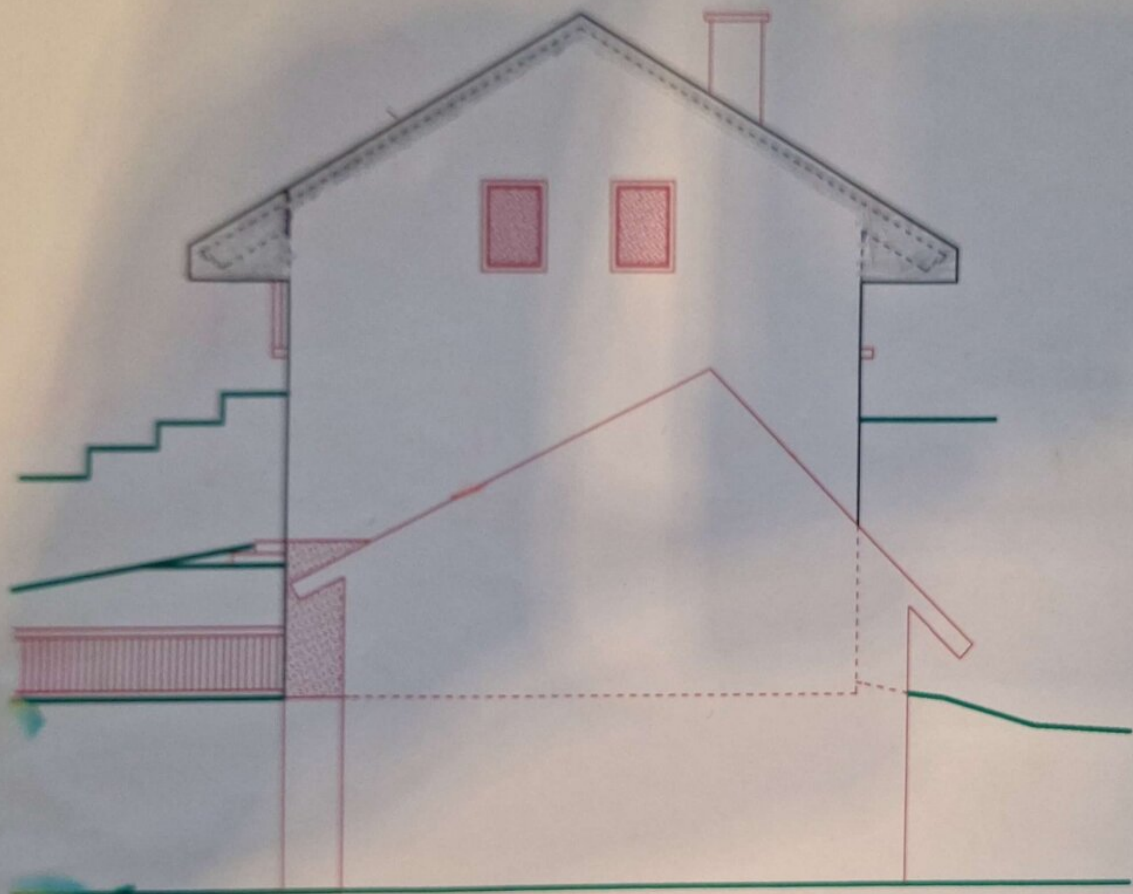






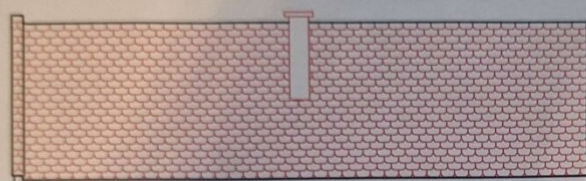




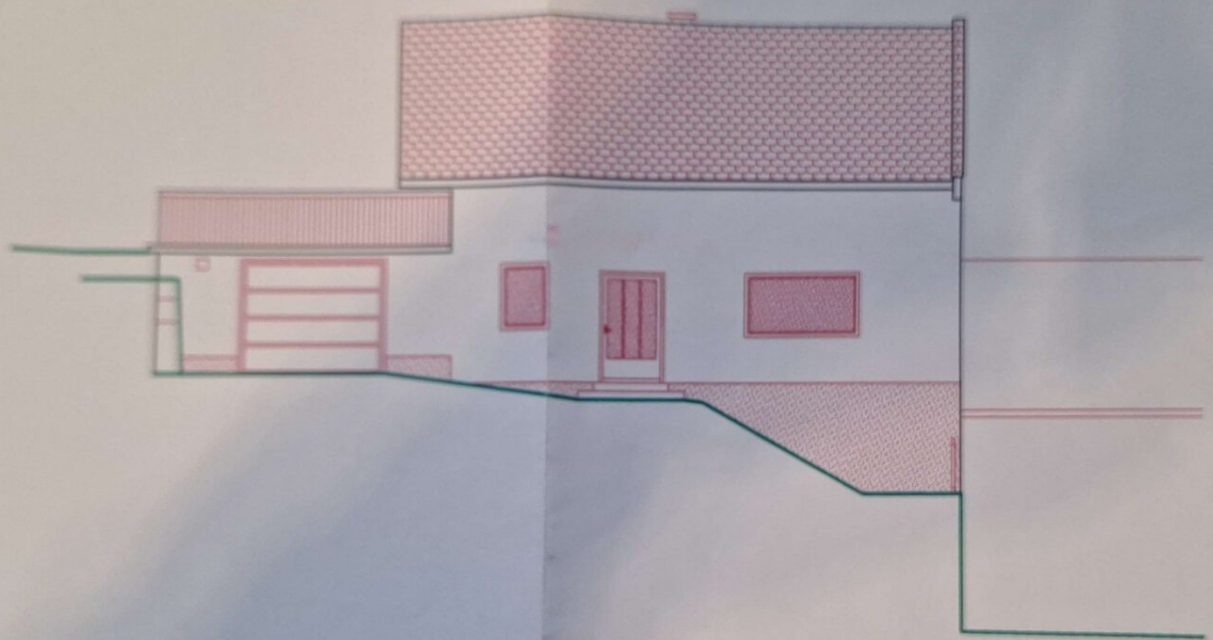


**NORDOSTANSICHT**



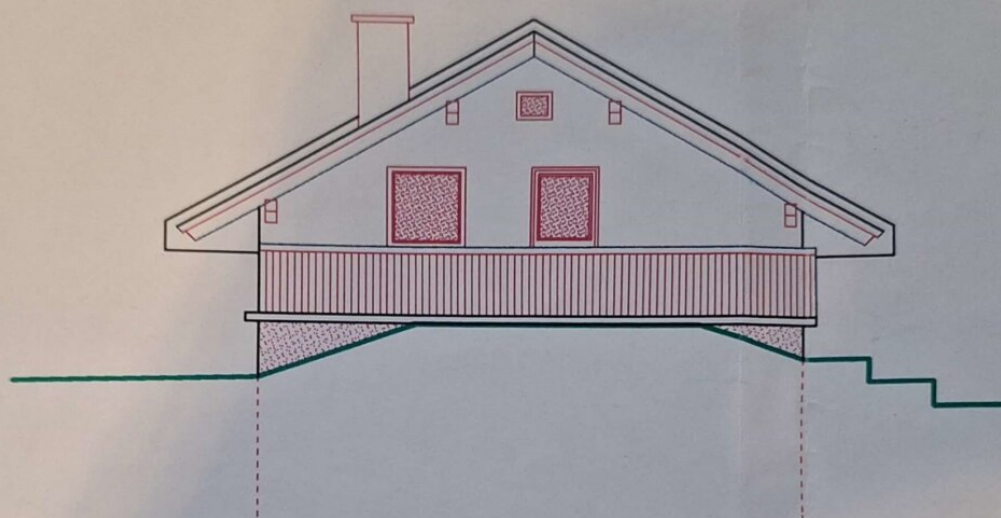


**NORDWESTANSICHT**

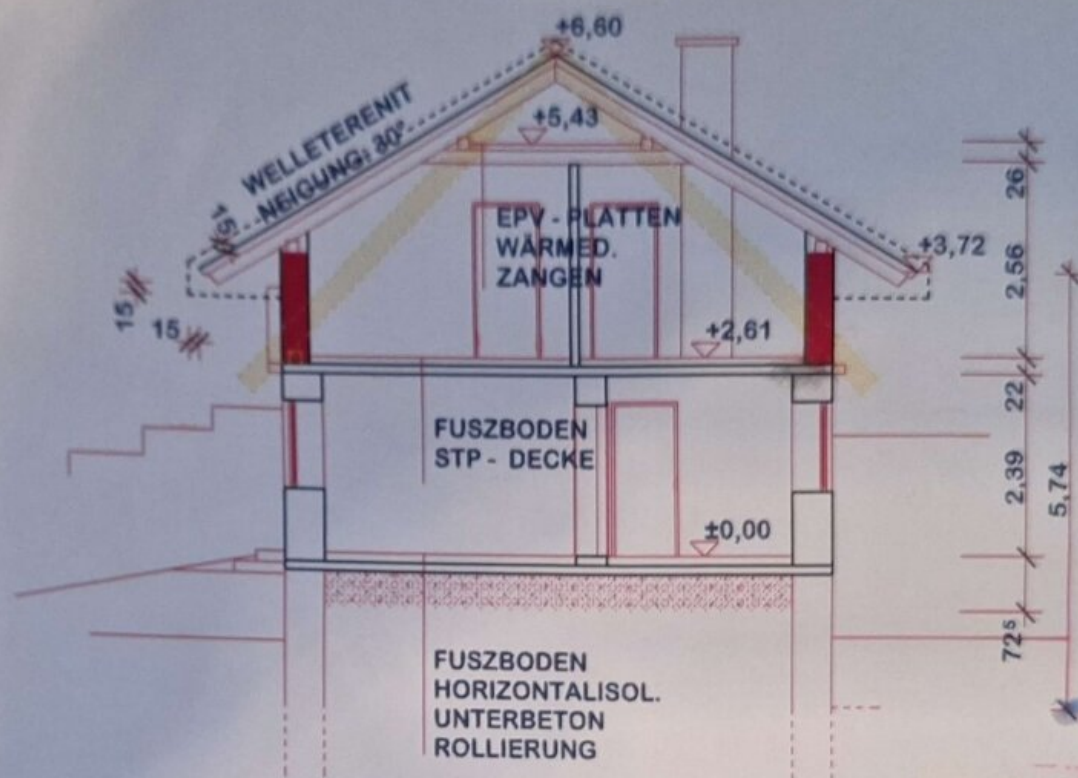


**SÜDOSTANSICHT**





**SÜDWESTANSICHT**



## SCHNITT A/1

ALLE PLANMASSE VON FENSTER, FENSTERTÜREN UND AUSZENTÜREN SIND ROHBAUMASSE;  
 AUSGENOMMEN INNENTÜRMASSE SIND FERTIGE DURCHGANGSLICHTEN.  
 VOR BAUAUSFÜHRUNG SIND ALLE KOTENANGABEN VERBINDLICH ZU ÜBERPRÜFEN!!









## Objektbeschreibung

Am ruhigen Waldrand gelegen, dort wo der Blick in die Berge schweift und die Natur den Takt vorgibt, befindet sich dieses liebevolle Häuschen auf ca. 213 m<sup>2</sup> landwirtschaftlichem Grundstück. Die Lage überzeugt durch ihre besondere Ruhe und Nähe zur Natur – und dennoch liegt das **Skigebiet Steinhaus am Semmering und Stuhleck** sprichwörtlich vor der Haustüre.

Das ursprünglich in den 1950er-Jahren errichtete Haus wurde 1995 aufgestockt und in den Jahren 2019 bis 2021 umfassend modernisiert. Dabei wurde eine elektrische Zentralheizungstherme installiert und durch einen holzbeheizbaren Kaminofen ergänzt, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für die zentrale Beheizung und Warmwasseraufbereitung sorgt – ein echtes Highlight für gemütliche Abende.

Im Zuge der Sanierung wurden außerdem 3-fach-verglaste Fenster, eine neue Haustüre sowie ein modernes Dusch-WC eingebaut. Trotz dieser Investitionen bietet das Haus noch Raum für individuelle Gestaltung: Einige Fertigstellungs- und Renovierungsarbeiten stehen noch an und eröffnen kreativen Spielraum für persönliche Wohnträume.

### Erdgeschoss

- Geräumiger Vorraum
- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne  
*(eine begehbare Dusche könnte noch integriert werden)*
- Küche
- Abstell- bzw. Wirtschaftsraum
- Wohnzimmer mit behaglicher Atmosphäre
- WC



## **Obergeschoss**

- Drei Zimmer
- Zwei praktische Abstellkammerchen
- Direkter Ausgang auf die südlich ausgerichtete Terrasse

Die Terrasse grenzt unmittelbar an den Wald und lädt dazu ein, den Tag mit Vogelgezwitscher zu beginnen oder bei Sonnenuntergang zur Ruhe zu kommen.

Die Garage ist mit einem elektrischen Sektionaltor (Hörmann) ausgestattet und verfügt über

- Starkstromanschluss
- Waschbecken
- Angeschlossenen Abstell-Heizraum

Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage ist ebenfalls vorhanden.

Der Garten präsentiert sich derzeit naturbelassen und verwildert – eine wunderbare Gelegenheit, ihn nach eigenen Vorstellungen in ein kleines grünes Paradies zu verwandeln.

## **Besonderheiten auf einen Blick**

- Ruhige Waldrandlage mit Bergblick
- Skigebiet Semmering in unmittelbarer Nähe

- Südterrasse direkt am Wald
- Kaminofen für zentrale Beheizung & Warmwasser
- Garage mit Starkstrom & elektrischem Tor

**Die Liegenschaft ist für eine dauerhafte Nutzung als Hauptwohnsitz vorgesehen und nicht als Zweit- oder Ferienwohnsitz gedacht.**

Dieses Haus ist kein perfektes Neubauobjekt – sondern ein Ort mit Geschichte, Charakter und viel Potenzial. Ideal für Menschen, die Ruhe, Natur und Authentizität schätzen und sich ihren Wohntraum Schritt für Schritt erfüllen möchten.

Bei Interesse an dieser Liegenschaft freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme per Telefon/SMS/WhatsApp unter: ? **0660 79 50 414**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

### **Unser Service für Eigentümer**

Sie möchten Ihre Immobilie bewerten lassen oder verkaufen?

Wir übernehmen gerne die **kostenlose Marktwerteinschätzung** und **professionelle Vermittlung** Ihrer Liegenschaft – **österreichweit**

Haftungsausschluss

**Dieses Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation und stellt kein rechtlich bindendes Angebot dar.** Sämtliche Angaben, Darstellungen, Maß- und

Flächenangaben erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen des Eigentümers, der Baubehörde, der Verwaltung oder sonstiger Dritter.

Die enthaltenen Grundrisse und Pläne sind schematische Darstellungen, nicht maßstabsgetreu und können von den Originalplänen sowie von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßangaben, Flächen, Ausstattungsmerkmale und Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Abweichungen, Irrtümer, Änderungen sowie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die Inhalte des notariellen Kauf- bzw. Mietvertrages. Das Anbot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Kauf- und Mietpreise verstehen sich exklusive Nebenkosten und Maklerhonorar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Interessent vor Abschluss eines Rechtsgeschäftes durch eigene Wahrnehmung, insbesondere durch Besichtigung des Objektes, von dessen Zustand und Gegebenheiten zu überzeugen hat.

Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder persönliches Naheverhältnis wird hingewiesen. Die Firma Immobilien Christian Rossik ist gemäß § 5 Abs. 3 Maklergesetz (MaklerG) als Doppelmakler tätig.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.275m  
Apotheke <9.125m  
Krankenhaus <6.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.050m  
Kindergarten <725m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <725m  
Bäckerei <3.275m



**Sonstige**

Bank <3.025m

Geldautomat <3.025m

Post <3.225m

Polizei <3.250m

**Verkehr**

Bus <325m

Bahnhof <1.100m

Autobahnanschluss <1.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap