

**Gepflegtes Wohnhaus mit Nebengebäude, Garage, voll unterkellert, in Admont mit traumhaftem Bergblick**



**Objektnummer: 11033**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8911 Admont
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Keller:</b>	77,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



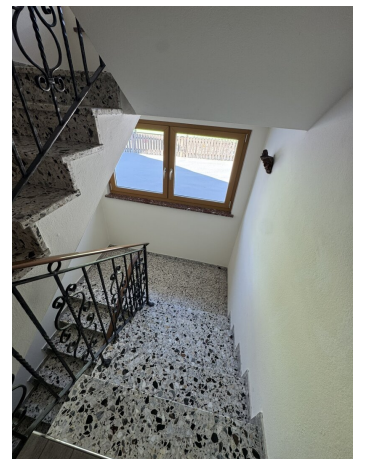
**Hans Jürgen Bacher**

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG  
Hauptstraße 3  
8940 Liezen

T +43 3612 25080

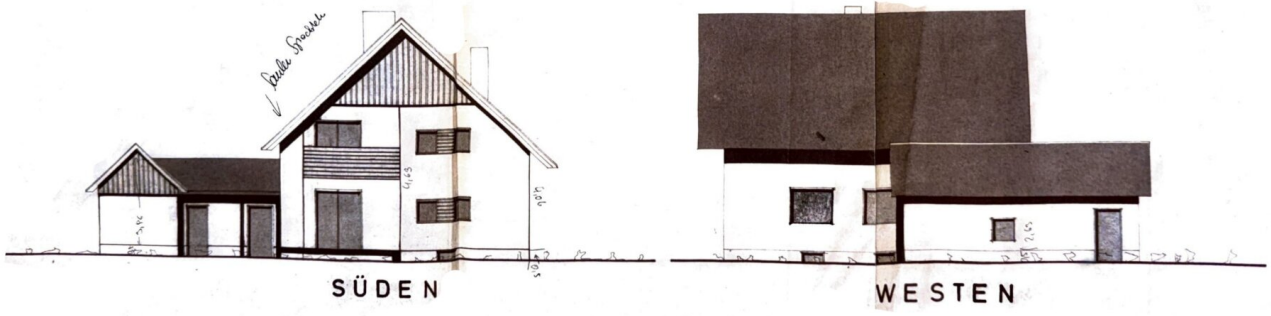






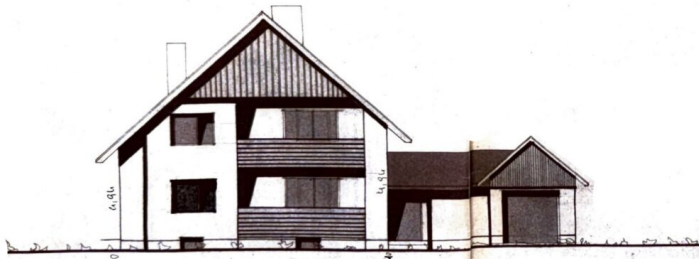




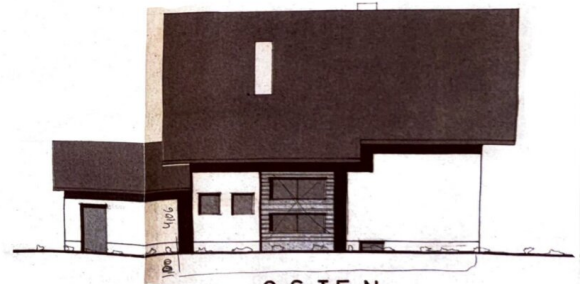


SÜDEN

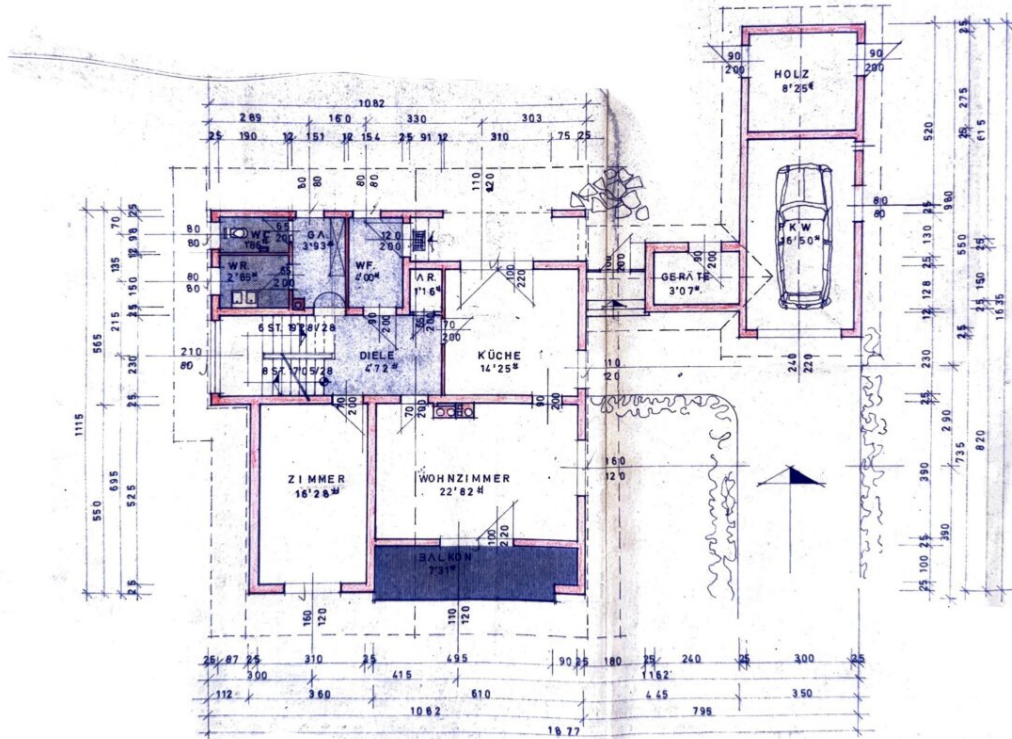
WESTEN



NORDEN

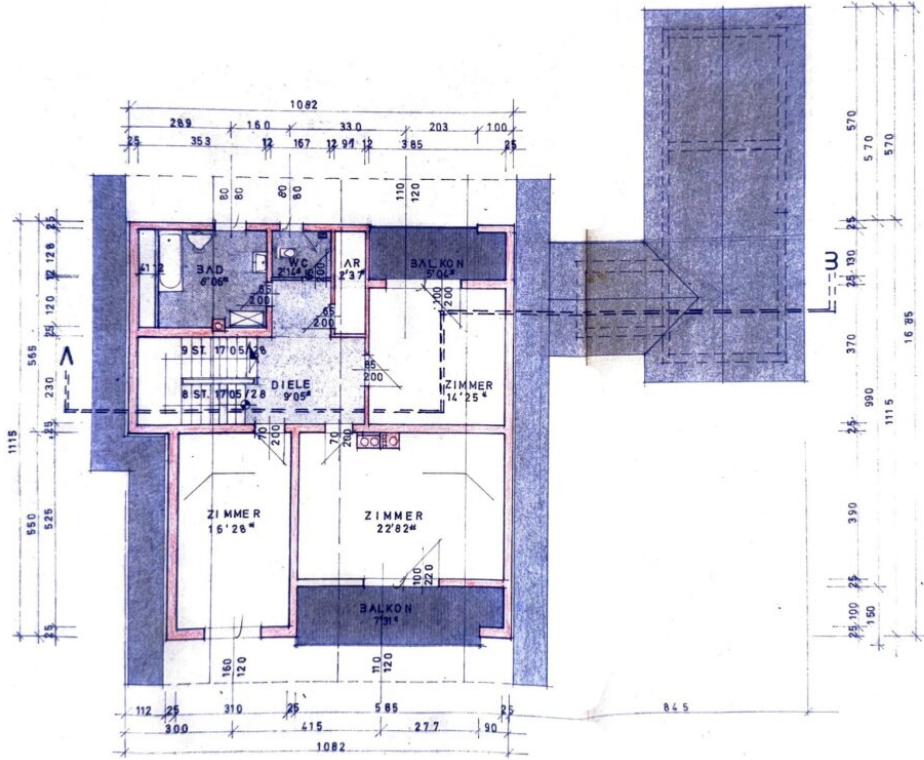


OSTEN

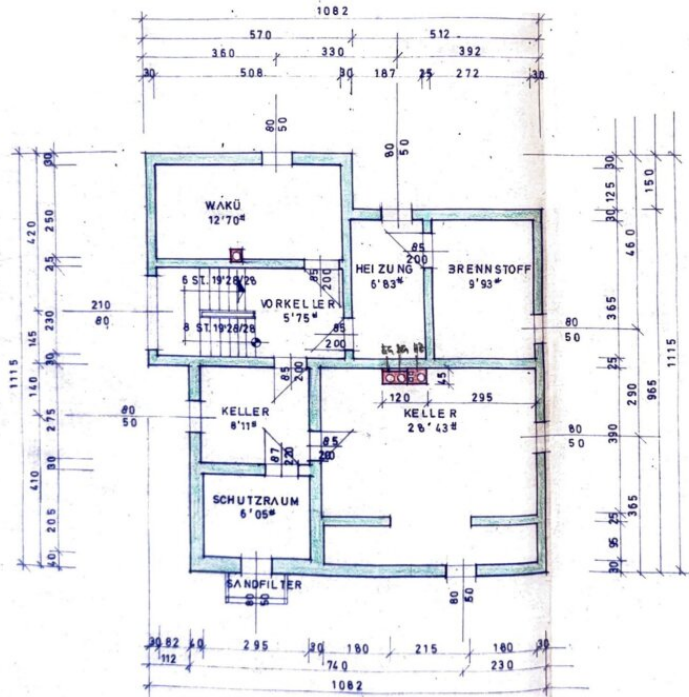


ERDGESCHOSZ

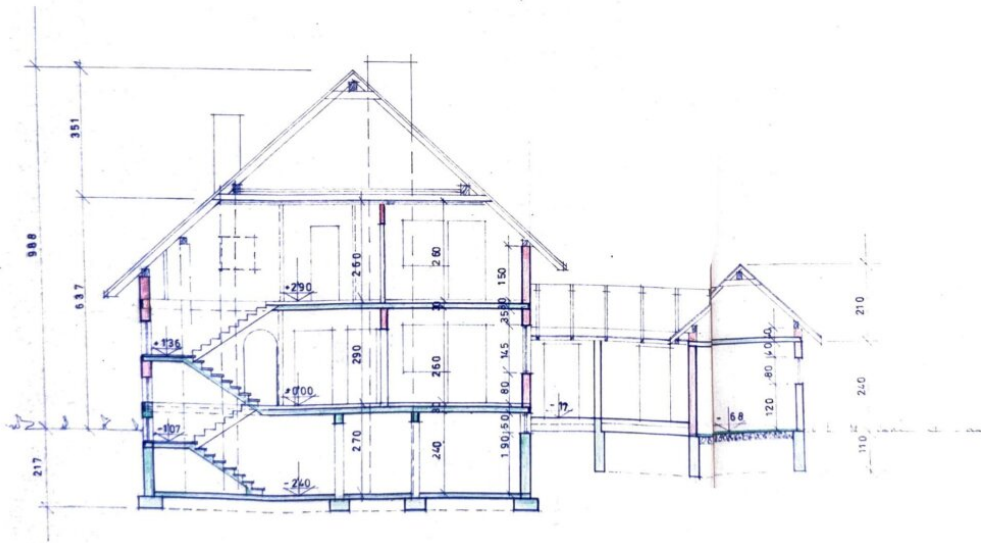
1 : 100



DACHGESCHOSZ 1:100



KELLERGESCHOSZ 1:100



SCHNITT A-3 1:100

# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein Wohnhaus in der Gemeinde [Admont](#). Dieses gepflegte Haus mit 3 Balkone bietet Ihnen eine angenehme Wohnatmosphäre und einen schönen Blick auf die umliegende Bergwelt. Zudem ist das Haus voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein Nebengebäude mit Garage mit einem elektrischen Tor.

## Lage

Hier genießen Sie die Vorteile ländlichen Lebens und sind gleichzeitig in der Nähe zu wichtigen Infrastrukturen.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss

- **Windfang:** Der Windfang führt in die verschiedenen Bereiche des Hauses und gibt einen ersten Eindruck von der Wohnqualität.
- **WC mit Waschbecken und Fenster:** Praktisch und sorgt für frische Luft sowie Licht im Raum.
- **Badezimmer:** Ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Fenster, bietet dieser Raum die nötigen Annehmlichkeiten für den Alltag.
- **Diele:** Die Diele verbindet die unterschiedlichen Räume im Erdgeschoss.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum.
- **Küche:** Eine funktionale Küche, die zum Kochen einlädt.
- **Esszimmer/Bauernstube:** Ein Raum, der zum gemeinsamen Essen und Verweilen einlädt.
- **Wohnzimmer:** Das Wohnzimmer bietet Zugang zu einem der drei Balkone, von dem Sie die Aussicht genießen können.

### Obergeschoss

- **Diele:** Eine weitere Diele, die die Räume im Obergeschoss miteinander verbindet.
- **Bad mit Badewanne und Fenster:** Ein einfaches Badezimmer für die tägliche Nutzung.
- **WC mit Fenster:** Praktisch und sorgt für natürliche Belüftung als auch Tageslicht.
- **Abstellraum:** Bietet zusätzlichen Stauraum.
- **2 Zimmer mit Zugang zum Balkon:** Diese Zimmer sind hell und haben direkten Zugang zu einem weiteren Balkon.
- **1 zusätzliches Zimmer:** Nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

## Nebengebäude

Das Nebengebäude umfasst:

- **Geräteraum:** Für die Aufbewahrung von Gartenwerkzeugen.
- **Garage mit elektrischem Tor:** Platz für Ihr Fahrzeug.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für verschiedene Utensilien.

## Heizung

Das Haus wird durch eine neuwertige Pellets-Zentralheizung der Firma Fröling oder alternativ mit festem Brennstoff der Firma Hoval beheizt. Diese Systeme sorgen für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

## Lagebeschreibung

[Admont](#) zeichnet sich durch seine atemberaubende Natur und die unmittelbare Nähe zum [Nationalpark Gesäuse](#) aus. Die **ruhige** und **sonnige** Lage des Wohnhauses eröffnet Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport. Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur der Gemeinde, die den Alltag erleichtert.

Ein besonderes Highlight der Region ist das [Stift Admont](#), eines der ältesten Klöster in der Steiermark. Mit seiner beeindruckenden barocken Architektur und der [größten Klosterbibliothek der Welt](#) zieht es Besucher aus nah und fern an. Neben der architektonischen Pracht bietet das Stift auch kulturelle Veranstaltungen und Ausstellungen, die das reiche Erbe

der Region lebendig halten. Diese harmonische Verbindung von kulturellen Schätzen und unberührter Natur macht [Admont](#) zu einem idealen Wohnort für Naturliebhaber und Kulturinteressierte.

Ein weiteres attraktives Naherholungsgebiet ist die [Kaiserau](#), die sowohl im Winter als auch im Sommer ein beliebtes Ziel für Sportbegeisterte ist. Im Winter verwandelt sich die Kaiserau in ein lebhaftes Skigebiet mit perfekt präparierten Pisten für Skifahrer und Snowboarder aller Könnensstufen. In den Sommermonaten laden zahlreiche Wanderwege dazu ein, die atemberaubende Berglandschaft zu erkunden und die frische Bergluft zu genießen. Die [Kaiserau](#) bietet somit das ganze Jahr über eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und trägt erheblich zur hohen Lebensqualität in [Admont](#) bei.

## Fazit

Dieses Wohnhaus in [Admont](#) bietet Ihnen eine funktionale Raumaufteilung in einer naturnahen Umgebung. Mit seinen **drei Balkonen** und dem **Nebengebäude** ist es ideal für Familien oder Naturliebhaber. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m

Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <1.500m

### Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

### Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <9.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap