

**Mehr Raum. Mehr Möglichkeiten. Ihr Zuhause in Steinhaus  
am Semmering.**



**Objektnummer: 6304/2859**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8685 Steinhaus am Semmering              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1969                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 151,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 210,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,37                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 249.500,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Hohenschläger

WirtschaftsService Immobilien  
Schießstättgasse 4  
2620 Neunkirchen

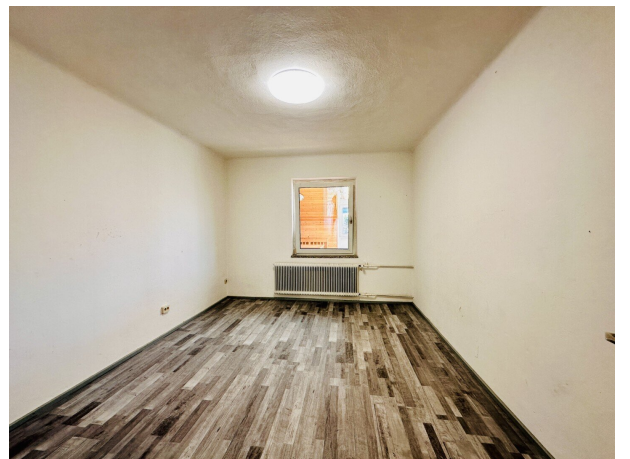
T +43 2635 64530  
H +43 699 19753561  
F 02635 64730

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



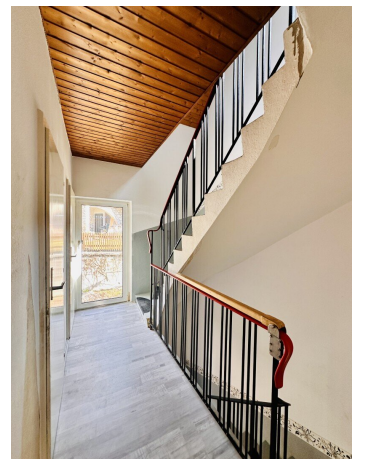


























# Objektbeschreibung

Manche Immobilien bieten Platz – diese bietet Perspektive.

In Steinhaus am Semmering erwartet Sie eine Liegenschaft, die nicht nur durch ihre Größe überzeugt, sondern vor allem durch ihre Vielseitigkeit.

Auf rund 151 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einem 963 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten: Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, großzügiges Familienleben oder einfach mehr Raum für Ihre Ideen.

## Raumkonzept mit Struktur

Der untere Bereich eignet sich perfekt für produktives Arbeiten oder zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

Eingangsbereich, Vorraum, WC sowie zwei separate Räumlichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Keller sowie in eine der Garagen.

Im Obergeschoss spielt sich das eigentliche Wohnen ab:

Ein Küchen- und Essbereich, Badezimmer, separates WC sowie zwei Zimmer, wobei eines mit direktem Zugang zur Winterterrasse punktet – ein idealer Ort, um den Blick ins Grüne zu genießen.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliche Fläche – ob als Rückzugsort oder Hobbybereich, bleibt ganz Ihrer Lebenssituation überlassen.

## Technik & Ausstattung

- Zentralheizung mittels Gastherme (Vaillant)
- Warmwasserspeicher (Trinnity)
- Großteils Kunststofffenster und eine neue Eingangstür
- Zwei Garagen + großzügige Auffahrt

## Gut zu wissen

- Hauptwohnsitz erforderlich (kein Nebenwohnsitz möglich)

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nach Standard suchen, sondern nach Möglichkeiten.

Hier gestalten Sie nicht nur Räume – sondern Ihr zukünftiges Leben.

**Jetzt Besichtigung vereinbaren und Potenzial entdecken.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf, Maximilian Hohenschläger, Mobil: [+43 699 1975 3561](tel:+4369919753561)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <9.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.500m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap