

**8685 Steinhaus am Semmering. Mehr Möglichkeiten. Ihr  
Zuhause in Steinhaus am Semmering.**



**Objektnummer: 6304/2877**

**Eine Immobilie von WirtschaftsService Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2680 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

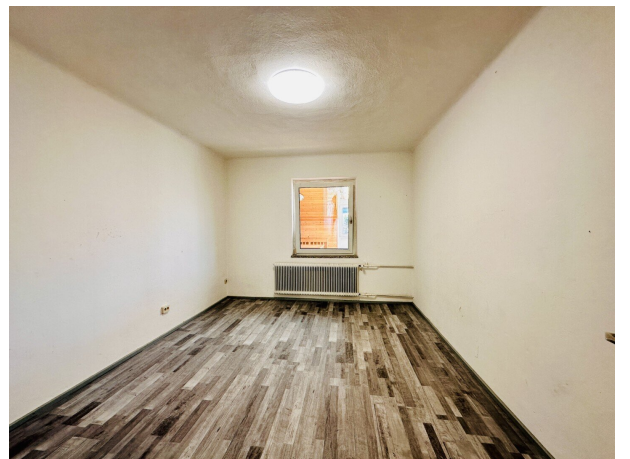
T +43 2635 64530  
H +43 699 19753561  
F 02635 64730

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



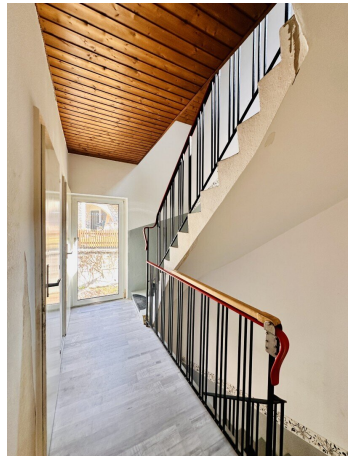


























# Objektbeschreibung

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 <4.000m  
Apotheke <6.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap