

## Wohnen, Erholen und Durchatmen – Charmantes Zweifamilienhaus in den Bergen der Obersteiermark



**Objektnummer: 961/36126**

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8794 Vordernberg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 337,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,97
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



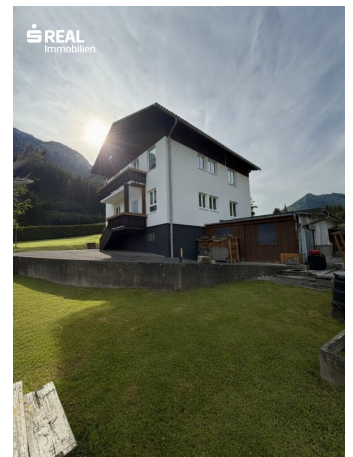
### Katarina Trajkovic

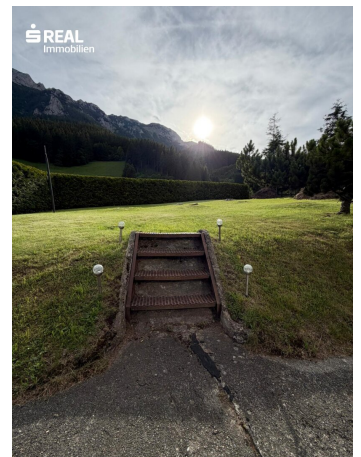
s REAL - Leoben  
Erzherzog-Johann-Str. 13  
8700 Leoben

T +43 5 0100 - 26419  
H +43 664 8184145

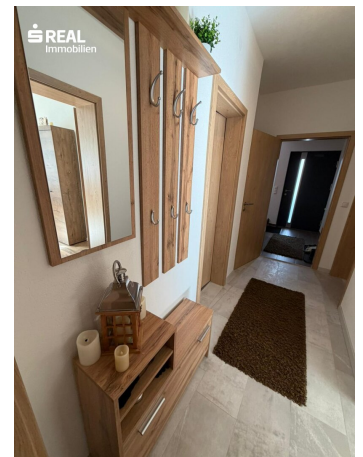
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

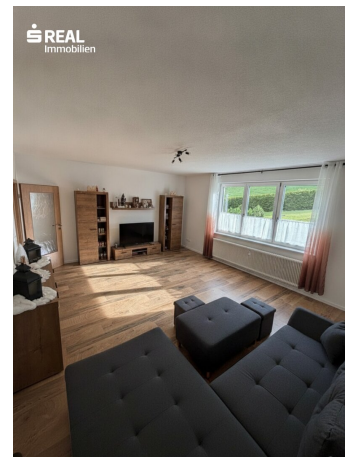


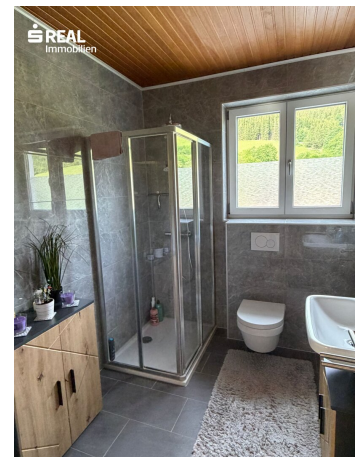


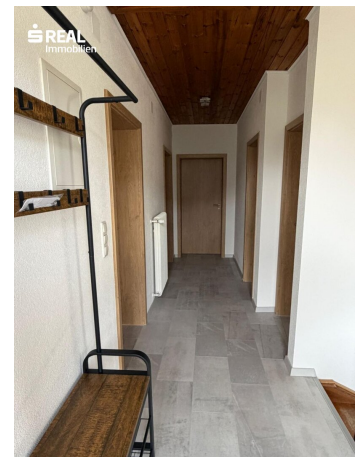


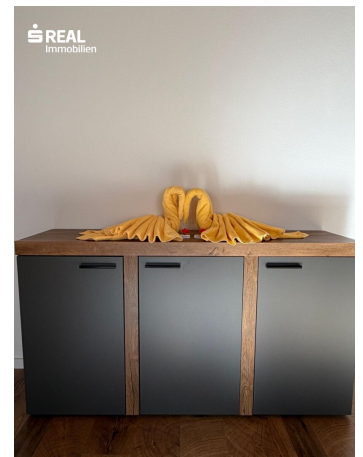


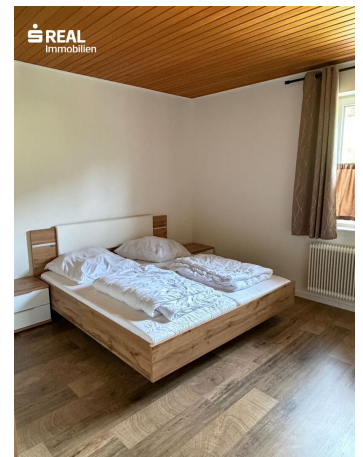


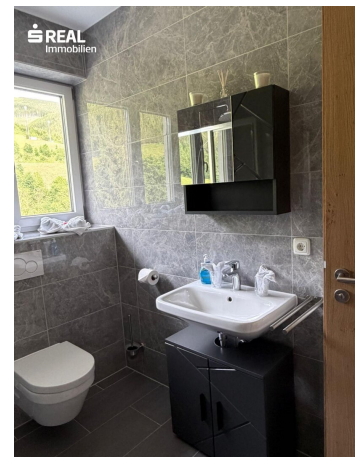
















## Objektbeschreibung

### 961/36126

Inmitten der beeindruckenden Bergwelt der Obersteiermark erwartet Sie diese gepflegte Liegenschaft mit besonderem Charme und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus wurde laufend gepflegt und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.070 m<sup>2</sup> und mit einer Gesamtnutzfläche von rund 152,64 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Menschen, die Wohnen und Freizeit perfekt miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight sind die zwei vollständig ausgestatteten Wohneinheiten, die jeweils über eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein WC verfügen.

Dadurch eignet sich die Liegenschaft hervorragend für die gemeinsame Nutzung mehrerer Generationen, für Gäste oder als Kombination aus **Eigennutzung und Vermietung**.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, die nicht nur komfortable Parkmöglichkeiten bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrzeuge, Sport- und Freizeitgeräte schafft.

Das gesamte Grundstück präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und vermittelt bereits beim Betreten ein Gefühl von Ruhe und Geborgenheit.

Die liebevoll gestalteten Außenflächen bieten ausreichend Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Ein weiterer Blickfang ist die gemütliche Grillkota, die zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Ob Sommerabend, Grillfest oder gemütliches Beisammensein in den Wintermonaten – hier entsteht ein besonderer Treffpunkt mit Wohlfühlatmosphäre.

Die Beheizung der Liegenschaft erfolgt wahlweise über eine Öl-Zentralheizung oder mittels Festbrennstoffen.

Die Warmwasseraufbereitung wird durch eine Solaranlage unterstützt und kann somit energieeffizient erfolgen.

### Lage und Freizeit

Vordernberg zählt zu den traditionsreichsten Orten der Obersteiermark und liegt eingebettet zwischen den Bergen des steirischen Erzbergs und den Ausläufern der Eisenerzer Alpen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Ausflugszielen:

- Nur wenige Minuten zum Skigebiet Präbichl
- In unmittelbarer Nähe zum bekannten Erzberg
- Zahlreiche Wander-, Rad- und Mountainbike-Strecken direkt vor der Haustüre
- Attraktive Ausflugsziele rund um die Region Erzberg-Leoben
- Perfekter Ausgangspunkt für Natur-, Sport- und Bergliebhaber
- Hoher Erholungswert durch die umliegende Berglandschaft

Die Region bietet ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Skifahren und Langlaufen im Winter bis hin zu Wandern, Klettern und Mountainbiken in den Sommermonaten.

Diese Liegenschaft vereint naturnahes Wohnen, hohe Lebensqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer der schönsten Regionen der Obersteiermark.

Ein ideales Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und einen hohen Freizeitwert zu schätzen wissen.

**Wenn wir ihr Interesse an der angebotenen Immobilie geweckt haben bitte ich um Kontaktaufnahme mit Angabe ihrer Daten (Name, Adresse, Ort, PLZ, Telefonnummer, und Mailadresse) per Mail unter [katarina.trajkovic@sreal.at](mailto:katarina.trajkovic@sreal.at)**

**Kaufpreis: € 290.000,-**

**HWB: 337,10 kWh/m<sup>2</sup>a**

**Honorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**  
Arzt <1.500m

Apotheke <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <7.000m

Kindergarten <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Geldautomat <8.500m

Bank <8.500m

Post <1.500m

Polizei <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.