

*****Gemütliche Dachgeschoßwohnung im Ortskern von St. Michael in der Obersteiermark*****



Objektnummer: 3812/433

Eine Immobilie von RE/MAX Smart

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8770 Sankt Michael in Obersteiermark
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,44 m²
Heizwärmebedarf:	D 95,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,69
Kaufpreis:	85.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.257,40 €
Betriebskosten:	131,00 €
Heizkosten:	56,08 €
USt.:	24,32 €
Provisionsangabe:	

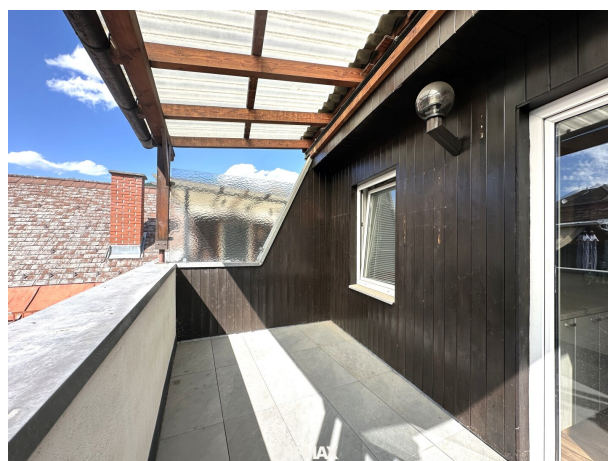
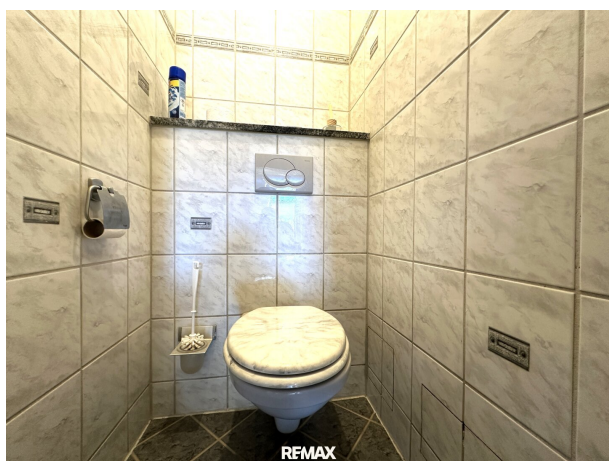
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

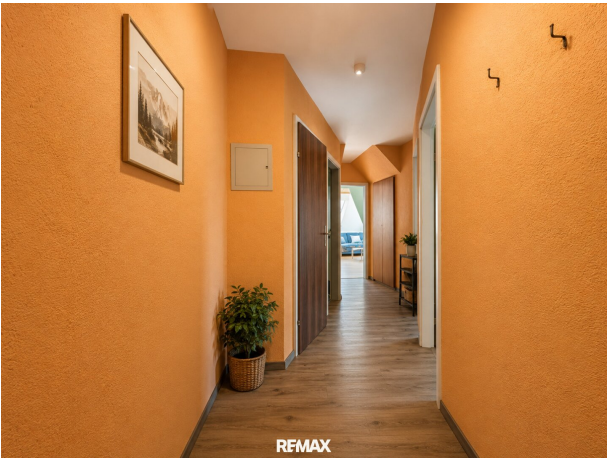
Ihr Ansprechpartner



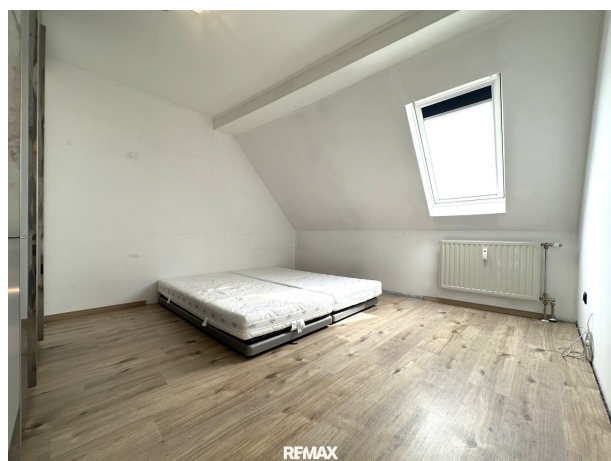
Jörg Kapfer

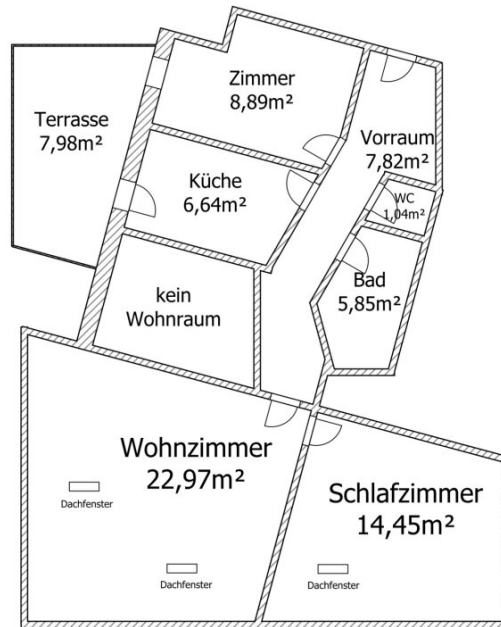






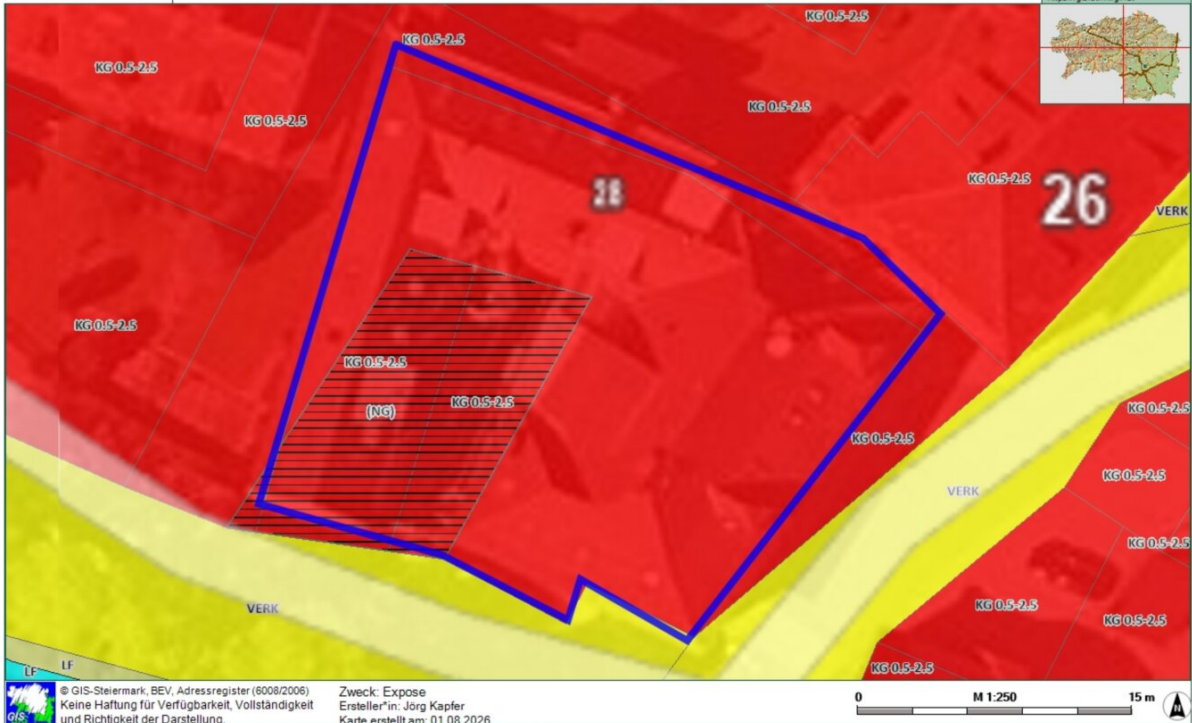






REMAX







Das Land
Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark keine Naturgefahren

A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
<https://gis.stmk.gv.at>



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

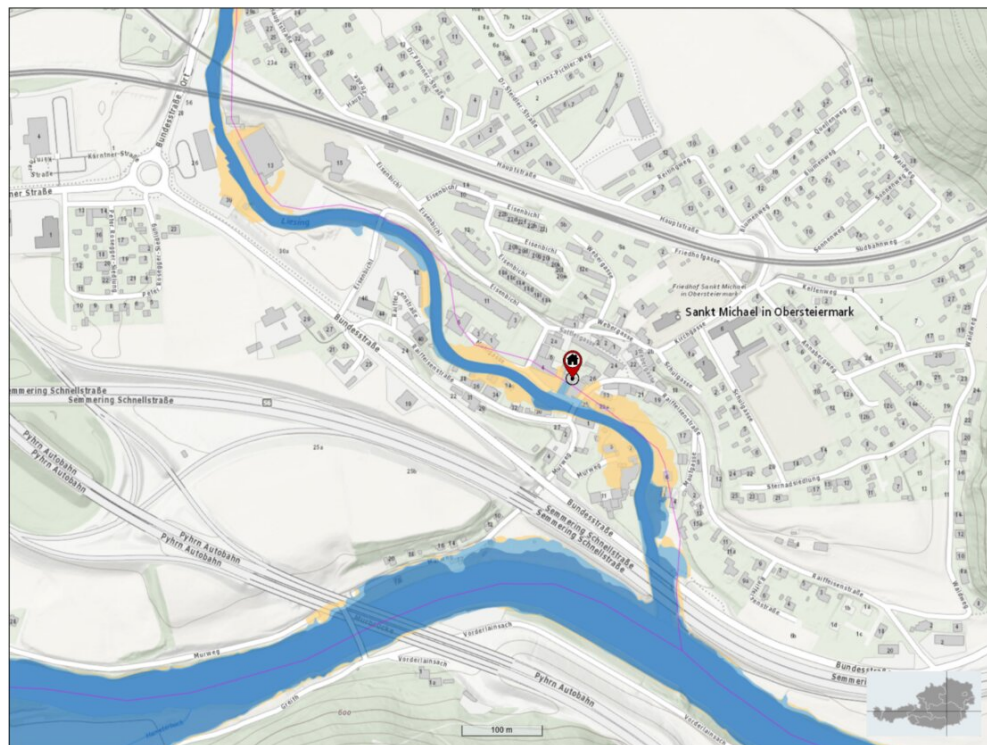
Zweck: Expose
Ersteller*in: Jörg Kapfer
Karte erstellt am: 01.08.2026

0 M 1:500 25 m



REMAX

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)



Suche: eisenbichl 2, 8770

📍 Adresse

- 📍 Eisenbichl 2, 8770 St. Michael i. Obersteiermark
- 47,33685°N 15,01981°O
- Seehöhe: 572 m

Maßstab: 1 : 5 740

© BMLUK, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 1.8.2026

<https://hora.gv.at>

REMAX

Die Karten der Hochwasserrisikozonierung dienen einer Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Hochwasserszenarien.

Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer konkreten Adresse benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse).

Die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete für „Niedrige Gefährdung“ (=Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich) erfolgt ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt bzw. das sogenannte Restrisiko (beim Versagen von Bauten bzw. beim Überschreiten des Bemessungsereignisses) ausgewiesen wird. Durch die Verwendung österreichweiter einheitlicher geographischer und hydrologischer Eingangsdaten verbunden mit einer einheitlichen hydrodynamischen Modellierung sind parzellenscharfe Aussagen weder möglich noch zulässig, auch wenn - soweit möglich - versucht wurde, bestehende Abflussuntersuchungen der Länder (mit Stand Juli 2021) in die Darstellung zu integrieren.

Parzellenscharfe Aussagen sind in den Bundesländern (allerdings nicht flächendeckend) vorhanden und als Gefahrenzonenpläne, Abflussuntersuchungen oder Gefahrenkarten abrufbar. Sowohl der Maßstab als auch das Datenmodell ist hier ein anderes. Daraus leiten sich auch die Unterschiede in den Ergebnissen ab.

Erfolgt im Landes-GIS keine Ausweisung einer Hochwassergefährdung bedeutete das jedoch nicht, dass an der gewählten Adresse auch tatsächlich keine solche Gefährdung besteht. Es ist auch möglich, dass aufgrund der nicht flächendeckend vorhandenen Untersuchungen des Landes in dem gewählten Abschnitt möglicherweise auch keine detaillierteren und parzellenscharfen Planungen vorliegt.

Objektbeschreibung

Gemütliche Dachgeschoßwohnung im Ortskern von St. Michael in der Obersteiermark

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte, rund **68 m² große Dachgeschoßwohnung** vereint eine zentrale Lage mit angenehmem Wohnkomfort und einer gemütlichen Atmosphäre. Im **2. Obergeschoß** eines gepflegten Wohnhauses gelegen, bietet sie den idealen Rückzugsort für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Leben im Herzen von **St. Michael in der Obersteiermark** genießen möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur rund **8 m² großen Terrasse**, perfekt, um an warmen Sommertagen entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Die vorhandene **Einbauküche** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Besonders praktisch ist die getrennte Ausführung von **Badezimmer und WC**, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein **eigener Stellplatz** gehört zur Wohnung, darüber hinaus stehen **weitere Abstellmöglichkeiten direkt vor dem Haus** zur Verfügung. Obwohl das Gebäude über **keinen Lift** verfügt, entschädigt die ruhige Dachgeschoßlage mit einem angenehmen Wohngefühl und viel Privatsphäre.

Dank der ausgezeichneten Lage im Ortszentrum erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Banken, Schulen sowie den Bahnhof und öffentliche Verkehrsmittel bequem in wenigen Minuten zu Fuß. Auch der **Autobahnknoten St. Michael** sorgt für eine hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen der Obersteiermark.

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 68 m² Wohnfläche
- Dachgeschoßwohnung im 2. Obergeschoß
- Ca. 8 m² Terrasse mit Nordausrichtung
- Einbauküche inklusive

- Bad und WC getrennt
- Eigener Stellplatz
- Weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Zentrale Lage im Ortskern
- Hervorragende Infrastruktur und optimale Verkehrsanbindung
- Kein Lift

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihre gemütliche Wohnatmosphäre, die zentrale Lage und das attraktive Gesamtpaket – eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder auch als wertbeständige Investition.

Die Marktgemeinde **8770 St. Michael in Obersteiermark** zählt zu den verkehrstechnisch am besten angebundenen Gemeinden der Obersteiermark und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus Wohnqualität, Nahversorgung und Erreichbarkeit.

Besonders hervorzuheben ist der **Autobahnknoten St. Michael**, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte der Steiermark. Hier treffen die **A9 Pyhrn Autobahn** und die **S6 Semmering Schnellstraße** aufeinander. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen:

- Graz: ca. 45 Minuten
- Leoben: ca. 10 Minuten
- Bruck an der Mur: ca. 15 Minuten
- Kapfenberg: ca. 20 Minuten

- Wien: ca. 1 Stunde 45 Minuten
- Linz: ca. 2 Stunden
- Klagenfurt: ca. 1 Stunde 30 Minuten

Diese hervorragende Verkehrsanbindung macht St. Michael sowohl für Pendler als auch für Unternehmen zu einem attraktiven Standort.

Auch der öffentliche Verkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof St. Michael bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Graz, Leoben, Bruck an der Mur, Wien, Salzburg und Villach.

Im Ort selbst befindet sich eine sehr gute Infrastruktur mit:

- Supermärkten und Nahversorgern
- Bäckerei und Gastronomie
- Ärzten, Apotheke und Bankfilialen
- Kindergarten und Volksschule
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- zahlreichen Vereinen und einem aktiven Gemeindeleben

Größere Einkaufszentren, Fachärzte, höhere Schulen sowie das LKH Hochsteiermark befinden sich im nur wenige Fahrminuten entfernten Leoben bzw. Bruck an der Mur.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Wander- und Radwege, die Murauen sowie zahlreiche Ausflugsziele der Hochsteiermark befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wintersportgebiete und Naherholungsgebiete sind ebenfalls schnell erreichbar.

Fazit:

St. Michael in Obersteiermark überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur und insbesondere durch den bedeutenden **Autobahnknoten St. Michael**, der eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Regionen der Steiermark und darüber hinaus gewährleistet. In Verbindung mit einer sehr guten Nahversorgung, einem guten öffentlichen Verkehrsnetz und hoher Lebensqualität zählt die Gemeinde zu den attraktivsten Wohnstandorten der Obersteiermark.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

Universität <7.500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap