Einfamilienhaus mit traumhaftem Blick ins Grüne



Objektnummer: 961/36265

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8832 Kammersberg
Baujahr:	1976
Nutzfläche:	178,00 m²
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Petzl

s REAL - Murau
Schillerplatz 4 - 6
8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435
H +43 664 8388995

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


REAL
Immobilien












REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien








REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
beko


REAL
Immobilien

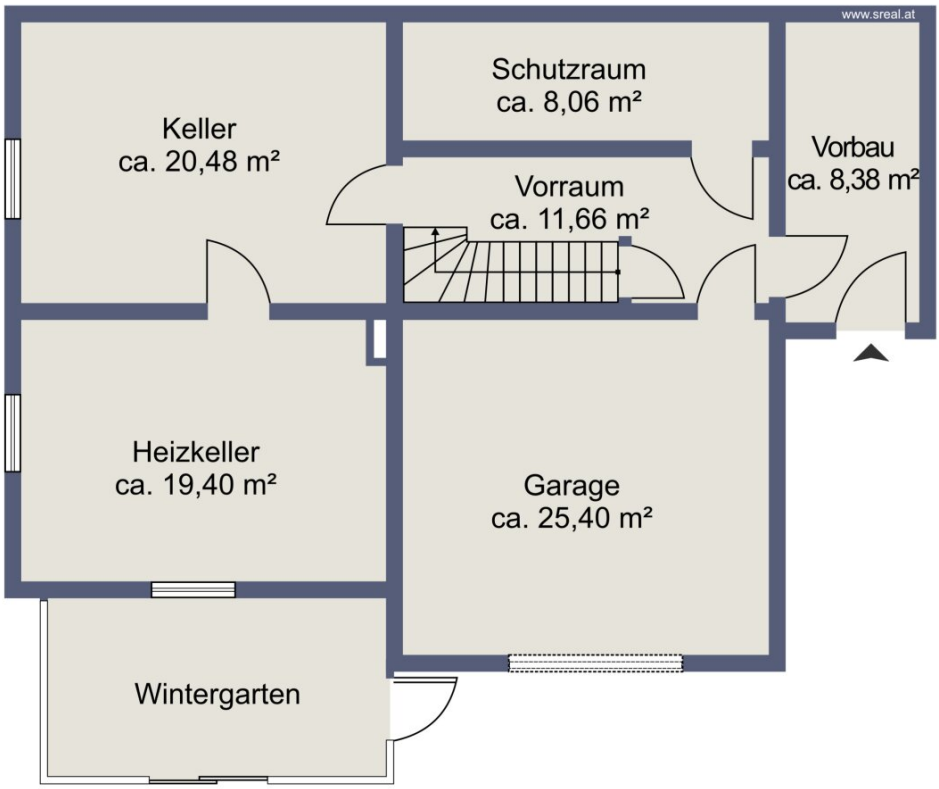

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

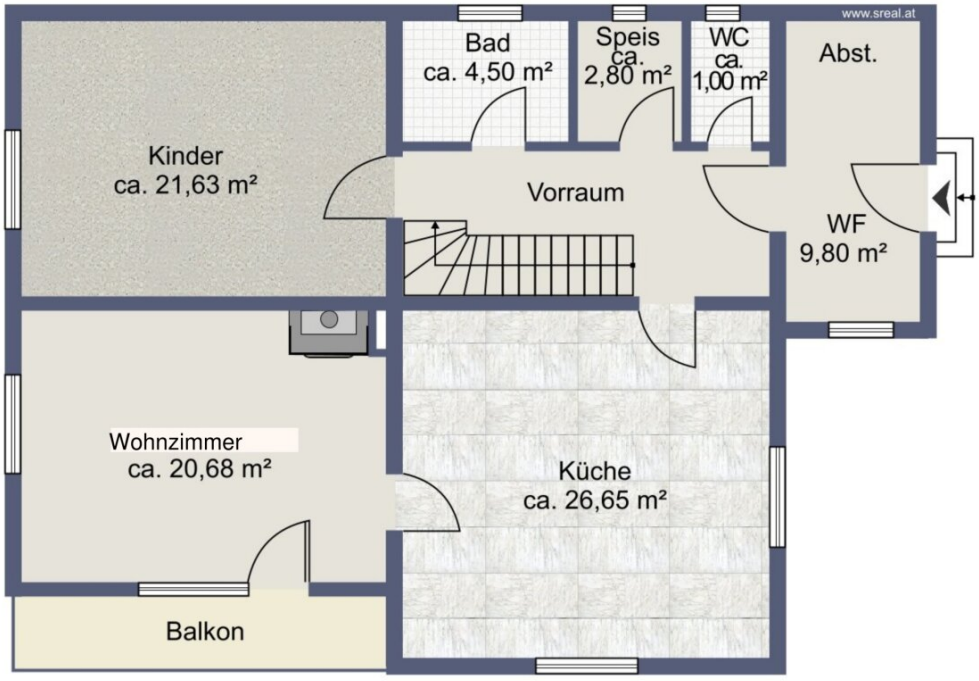

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

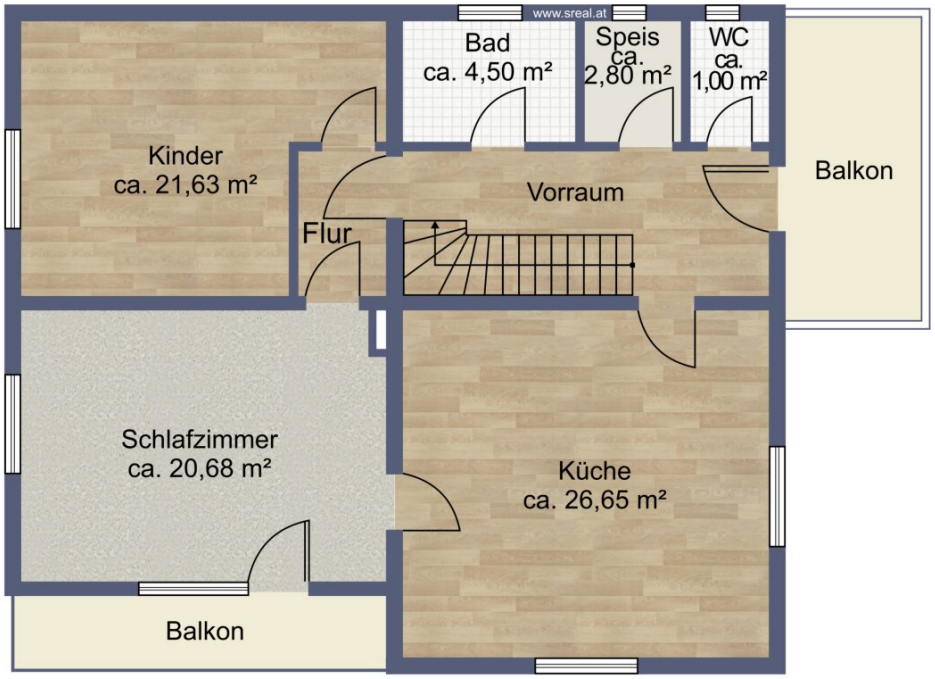

REAL
Immobilien



Skizze Kellergeschoss

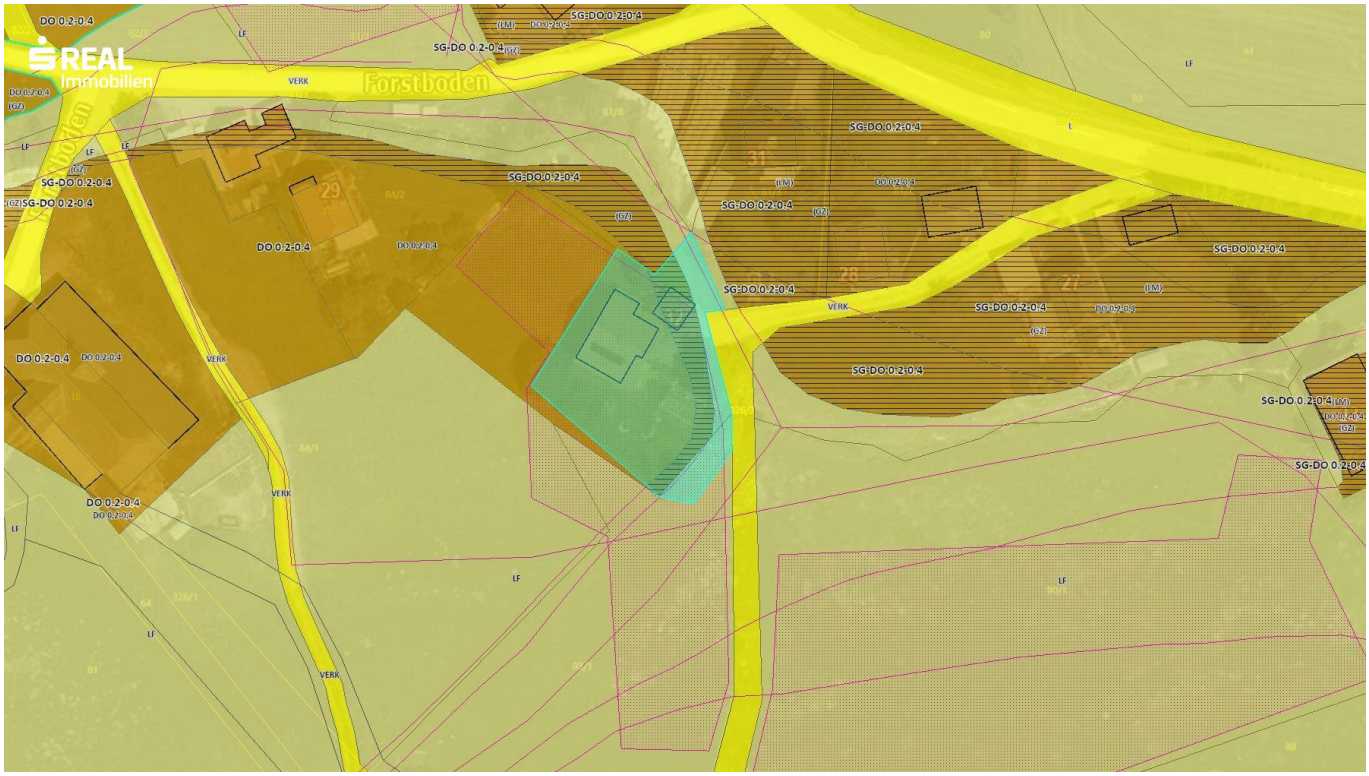


Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss


REAL
Immobilien
Forstboden
Forstboden
29
31
28
27
32
33
81/1
81/2
81/3
81/4
81/6
82/1
82/2
83/1
84/1
84/2
80
93
94
326/2
90/1
90/3
90/4
326/3
326/1
64
61
88


REAL
Immobilien
Forstboden
DO 0.2-0.4
SG-DO 0.2-0.4
VERK
LF


REAL
Immobilien
Forstboden
80
82/2
81/1
82/1
81/5
94
93
81/6
81/3
81/4
84/2
84/1
83/2
83/1
90/1
61
326/1
90/2
88
87
86
89

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit viel Platz, Ruhe und Natur

In sonniger und idyllischer Lage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus als ideales Zuhause für all jene, die großzügiges Wohnen, Naturverbundenheit und eine angenehme Wohnqualität miteinander verbinden möchten.

Der schöne Blick über Wiesen und Wälder sowie die sonnige Lage zu jeder Jahreszeit verleihen der Liegenschaft einen besonderen Charme. Trotz der Nähe zur vorbeiführenden **L512-Greimerlstraße** genießen Sie hier ein ausgesprochen ruhiges Wohnumfeld ohne wesentlichen Lärmeinfluss.

Das auf einem rund **998 m² großen Grundstück** errichtete Wohnhaus wurde zwischen **1976 und 1979** in massiver Bauweise mit Ytong errichtet und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Durch laufende Modernisierungen wurde die Immobilie über die Jahre sinnvoll weiterentwickelt und technisch aufgewertet.

Die Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Grundstück mit ca. **998 m²**
- Gepflegtes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- **Vollunterkellerung**
- Großzügige Wohn- und Nutzflächen auf drei Ebenen
- **Wintergarten aus dem Jahr 2014**
- Balkon im Erdgeschoss sowie **zwei Balkone im Obergeschoss**
- Schöner Ausblick auf Wiesen und Wälder
- Sonnige und ruhige Lage

- **Pelletheizung von Windhager**, erneuert 2006/2007
- 500-l- und 1.000-l-Pufferspeicher
- Unterstützung durch **Solaranlage aus 2017**
- Gemütlicher **Holzofen mit Sichtfenster** im Wohnbereich
- Holz-Alufenster mit 2-facher Isolierverglasung, erneuert 2009
- **12 cm Vollwärmeschutz** und Fassadendämmung
- Erneuertes Badezimmer und erneuerte Küche
- **Doppel-Carport**, errichtet 2003
- Gepflegte Gartenanlage mit Gemüsegarten, Hochbeet, Glashaus und Gartenhütte

Großzügiges Raumangebot auf drei Ebenen

Die Immobilie bietet großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Kellergeschoss

ca. 90,08 m²

Das vollständig unterkellerte Haus bietet reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzflächen. Die großzügige Kellerfläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Lagerung, Hobby, Werkstatt oder Nebenräume.

Erdgeschoss

ca. 95,17 m² Wohnfläche

Balkon ca. 5,78 m²

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Besonders der gemütliche Wohnbereich mit **Holzofen und Sichtfenster** schafft eine behagliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden ein.

Ein besonderes Highlight ist der **2014 errichtete Wintergarten mit ca. 13,77 m²**, der den Außenbereich um einen hellen und vielseitig nutzbaren Raum erweitert. Hier lässt sich zu jeder Jahreszeit die Verbindung zwischen Haus und Garten genießen.

Die Küche wurde bereits erneuert und präsentiert sich als stilvoll funktionaler Bestandteil des Wohnbereichs. Zudem wurde auch ein Badezimmer bereits modernisiert und dieses mit einer zeitgemäßen Walk-In-Dusche ausgestattet.

Obergeschoss

ca. 86,37 m² Wohnfläche

zwei Balkone mit insgesamt ca. 14,58 m²

Das Obergeschoss bietet großzügige Rückzugs- und Schlafbereiche und eignet sich hervorragend als private Wohnebene für die Familie. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum nach außen und bieten schöne Möglichkeiten, den Ausblick ins Grüne und die sonnige Lage zu genießen.

Wohnen mit Komfort und moderner Haustechnik

Bei der technischen Ausstattung wurde über die Jahre immer wieder investiert. Die **Pelletheizung von Windhager, Modell BioWin Exklusiv**, wurde 2006/2007 erneuert. Unterstützt wird das Heizsystem durch einen **500-Liter- sowie einen 1.000-Liter-Pufferspeicher**. Seit 2017 ergänzt eine neue **Solaranlage** das Energiekonzept. Für zusätzliche Behaglichkeit sorgt der **Holzofen mit Sichtfenster im Wohnbereich**, der besonders in der kalten Jahreszeit eine gemütliche Wohnatmosphäre schafft.

Die **Holz-Alufenster mit 2-facher Isolierverglasung** wurden 2009 erneuert. Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Dämmung der obersten Geschossdecke sowie einen **12 cm starken Vollwärmeschutz samt Fassade**.

Damit verbindet die Immobilie den Charme eines etablierten Wohnhauses mit zahlreichen bereits durchgeführten Modernisierungen.

Garten & Außenbereich

Das großzügige Grundstück mit ca. **998 m²** bietet viel Raum für Gartenliebhaber, Familien und individuelle Gestaltungsideen.

Die Außenanlage präsentiert sich gepflegt und vielseitig:

- asphaltierte Zufahrt
- Holzzaun
- Gartenhütte
- Glashaus
- gepflegte Grünflächen
- diverse Sträucher und Bäume
- Gemüsegarten + Blumengarten
- Hochbeet
- Brunntrog, derzeit nicht funktionstüchtig
- großzügiger **Doppel-Carport aus dem Jahr 2003**

Hier finden sowohl Gartenfreunde als auch Familien ausreichend Platz, um ihre persönlichen Vorstellungen vom Leben im Grünen zu verwirklichen.

Grundstück & Widmung

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. **998 m²**. Der überwiegende Teil der Liegenschaft verfügt über die Widmung: **„Dorfgebiet – Sanierungsgebiet Dorfgebiet“.** Für diesen Bereich ist eine **Bebauungsdichte von 0,2–0,4** ausgewiesen. Ein Grundstücksstreifen ist als **Freiland** ausgewiesen. Zu beachten ist, dass das Grundstück von der **Roten- und Gelben Gefahrenzone** gestreift wird. **Das bestehende Wohnhaus selbst befindet sich jedoch außerhalb der Gefahrenzonen.**

Anschlüsse & Infrastruktur

Die Liegenschaft verfügt über folgende Anschlüsse:

- Stromnetz
- öffentliches Kanalnetz
- öffentliches Wassernetz / Gemeindewasser
- Telefonanschluss
- SAT-TV

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in einer **sehr sonnigen und naturnahen Lage** mit einem wunderschönen Blick auf Wiesen und Wälder. Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine hohe Aufenthaltsqualität. Die gepflegte Gartenanlage und die großzügigen Außenflächen machen das Grundstück zu einem angenehmen Rückzugsort für die ganze Familie. Die herrliche erholsame Wohnlage ist von einem angenehmen und ruhigen Umfeld geprägt. Durch die in der Nähe verlaufende **L512-Greimerlstraße** hat man eine gute Verkehrsanbindung und es besteht **kein wesentlicher Lärmeinfluss**. Die nächstgelegene Bushaltestelle **„Pöllau am**

Greim Forstboden“ befindet sich nur rund **100 Meter östlich der Liegenschaft** und ermöglicht eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten

Dieses Einfamilienhaus überzeugt insbesondere durch die Kombination aus **großzügigem Platzangebot, gepflegtem Zustand, attraktiver Grundstücksgröße, naturnaher Lage und bereits durchgeführten Modernisierungen**. Der Wintergarten, die drei Außenbereiche in Form von Balkonen, der gemütliche Holzofen, die großzügige Gartenfläche und die durchdachte Haustechnik verleihen der Immobilie einen besonderen Wohnwert.

Ob als **Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder persönlicher Rückzugsort im Grünen** – diese Liegenschaft bietet zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Lebensqualität miteinander zu verbinden.

Eckdaten

Merkmal	**Details**
Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1976–1979
Bauweise	massiv – Ytong
Grundstück	ca. 998 m²

Keller	ca. 90,08 m²
Erdgeschoss	ca. 95,17 m² + Balkon ca. 5,78 m²
Obergeschoss	ca. 86,37 m² + 2 Balkone ca. 14,58 m²
Wintergarten	ca. 13,77 m²
Dach	Satteldach, Kaltdach
Dach erneuert	2000/2002
Heizung	Pelletheizung Windhager BioWin Exklusiv
Heizung erneuert	2006/2007
Pufferspeicher	500 l + 1.000 l

Solaranlage	2017
Fenster	Holz-Alu, 2-fach Isolierverglasung, 2009
Wärmeschutz	12 cm Vollwärmeschutz + oberste Geschossdecke
Wintergarten	2014
Doppel-Carport	2003
Grundstückswidmung	überwiegend Dorfgebiet – Sanierungsgebiet Dorfgebiet
Bebauungsdichte	0,2–0,4
Anschlüsse	Strom, Kanal, Gemeindewasser, Telefon, SAT-TV

Hier geht`s zum 360°

Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3163527?accessKey=6a4c

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Krankenhaus <9.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <8.000m
Polizei <8.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

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.