

Naturidylle auf der Saualpe – gemütliches Zuhause mit Bergblick



Objektnummer: 1350

Eine Immobilie von Immo-Hoch2

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9372 Eberstein
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniela Wernigg

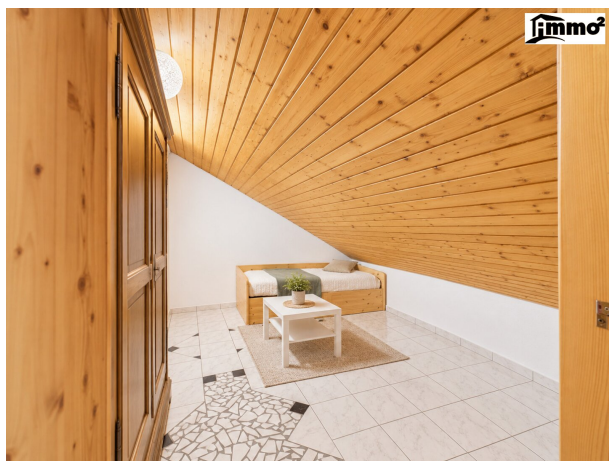
Immo Hoch2 GmbH.
Hauptstraße 163
9210 Pörschach am Wörthersee

T +43 6763925645

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



















IMMOBILIENBEWERTUNG

vom Experten mit 20 Jahren Erfahrung!

Erhalten Sie eine **kostenfreie, präzise**
und **individuelle** Bewertung Ihrer Immobilie.

SCHNELL & UNVERBINDLICH!

Ariane Barrasch, MSc

0660 2800 129

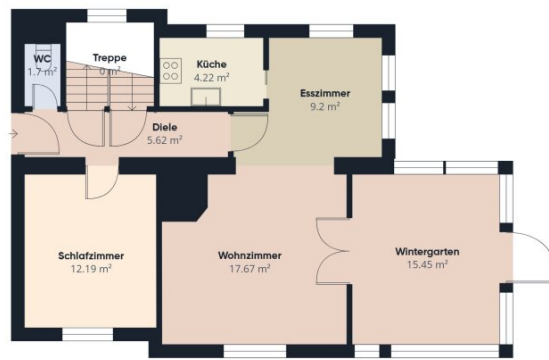
bestbewertete Immobilienmaklerin

**KOSTENLOSE
BEWERTUNG**

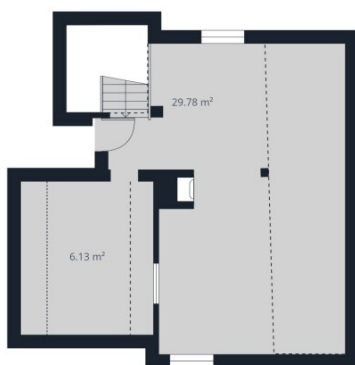




Etage 0



Etage 1



Etage 2



Reduzierte Kopffreiheit:

..... Unter 1 m

----- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Inmitten der idyllischen Landschaft von **St. Oswald bei Eberstein** erwartet Sie dieses gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1993 – ein Zuhause für alle, die Ruhe, Natur und ein besonderes Wohngefühl abseits des städtischen Trubels suchen. Auf einem Grundstück von ca. **775 m²** bietet die Liegenschaft rund **ca. 100 m² Wohnfläche** und verbindet gemütlichen, ländlichen Charakter mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der herrliche **Berg-, Fern- und Grünblick** unterstreicht die besondere Atmosphäre dieser Immobilie.

Die Kombination aus viel Holz, gemütlichen Wohnbereichen und einem **hellen Wintergarten** verleiht dem Haus einen ausgesprochen behaglichen Charakter. Gerade für Naturliebhaber und Menschen, die sich einen Rückzugsort in der Kärntner Bergwelt wünschen, bietet diese Immobilie ein reizvolles Gesamtpaket.

Raumaufteilung

Vorzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 WC, Wohn-Essbereich, Küche, Bad, Abstellraum

Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über zusätzliche, tatsächlich vorhandene Nutz- und Ausbauf Flächen, insbesondere:

- Wintergarten: ca. **16 m²**
- ausgebauter Dachboden: ca. **30 m²**
- zusätzliche Räumlichkeiten im Kellergeschoss
- Garage: ca. **12 m²**
- zwei Gartenhütten/Nebengebäude: ca. **23 m²** und ca. **8 m²**

IMMO-HOCH2-HIGHLIGHTS:

- **Lage:** Naturnahe Lage in St. Oswald bei Eberstein mit Berg-, Fern- und Grünblick
- **Grundstücksfläche:** ca. 775 m²

- **Wohnfläche:** ca. 100 m²
- **Baujahr:** 1993
- **Bauweise:** Massivbauweise
- **Befeuerung:** Elektro, Pellets und Holz
- **Bad:** Badewanne und Dusche
- **Stellplätze:** Garage und Carport
- **Besonderheiten:** Wintergarten, Abstellraum, vielseitige Außenbereiche, Gartenhaus und Gartenhütte und herrliche Naturlage, Skilift ca. 1,5 km entfernt
- **Energieausweis:** HWB 116 kWh/m²a, Klasse D; fGEE 2,59, Klasse E

Das vorhandene Inventar, bestehend unter anderem aus **Einbaueckbank, diversen Möbelstücken, Betten, Schränken sowie einem Pelletsofen**, ist nicht im ausgewiesenen Kaufpreis der Immobilie enthalten.

Das Inventar wird **separat zum Preis von € 15.000,00** mitveräußert.

Gemütlichkeit trifft auf vielseitigen Wohnraum

Der Charakter dieses Hauses wird von einer warmen und wohnlichen Atmosphäre geprägt. Holzelemente und rustikale Details sorgen für ein gemütliches Ambiente, während der **Wintergarten** einen besonderen Platz zum Entspannen und Genießen schafft. Die unterschiedlichen Wohnbereiche und das **zusätzliche Gartenhaus und die angrenzende Gartenhütte** eröffnen viel Spielraum für individuelle Einrichtungsideen und machen die Immobilie sowohl als dauerhaftes Zuhause als auch als Rückzugsort in den Bergen interessant.

Natur und Erholung direkt vor der Haustüre

Die Adresse **St. Oswald 97 in 9372 Eberstein** steht für naturnahes Wohnen in der Kärntner Berglandschaft. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im weiteren Umfeld: Schule, Kindergarten, Arzt, Supermarkt und weitere Infrastruktur liegen jeweils ungefähr 9 bis 15 Kilometer entfernt.

Die Lage eignet sich damit besonders für Menschen, die bewusst die Ruhe und Weite einer ländlichen Umgebung suchen. Die Außen- und Luftaufnahmen im Exposé zeigen das Haus eingebettet in eine grüne, bewaldete Landschaft – mit weitem Blick über die umliegende Bergwelt.

Zusammenfassung

Dieses gepflegte Wohnhaus in **St. Oswald bei Eberstein** verbindet rund **100 m² Nutzfläche**, ein ca. **775 m² großes Grundstück** und eine außergewöhnlich naturnahe Lage zu einem Zuhause mit besonderem Wohlgefühlcharakter. Wintergarten, Garage und Carport sowie die Beheizung über Elektro, Pellets und Holz ergänzen das vielseitige Angebot. Wer Ruhe, Bergblick und ein gemütliches Wohnambiente schätzt und gleichzeitig Raum für eigene Ideen sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit inmitten der Natur.

„Wo die Natur vor der Haustüre beginnt, wird Wohnen zur Lebensqualität.“

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses besondere Zuhause in St. Oswald persönlich!

Hier geht's zum

360° Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/52f7eacf4f144f58ba54f4e89b930e5d>

Saualpe: https://youtu.be/MPBmiWGBNns?si=_J5o5d2PZACwqAtb

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <6.000m

Schule <5.500m

Nahversorgung

Einkaufszentrum <6.000m
Supermarkt <6.000m

Sonstige

Post <5.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap