

**Großzügiges Landhaus auf der Wiedneralm – viel Platz,
Natur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten**



Objektnummer: 2306/500012

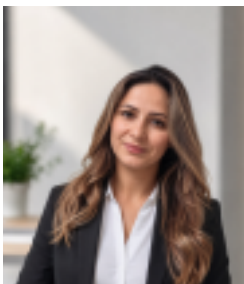
Eine Immobilie von ML Strampfer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8592 Salla
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	395,00 m²
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	730.000,00 €
Betriebskosten:	55,00 €
Heizkosten:	217,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Billi

ML Strampfer GmbH
Hauptplatz 15/3
8010 Graz

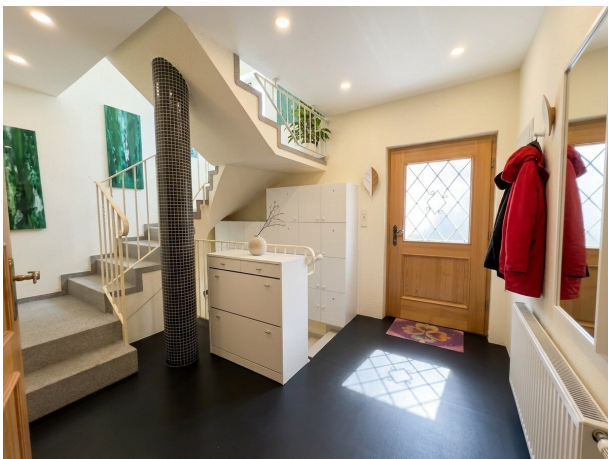
T +43 699 187 722 03



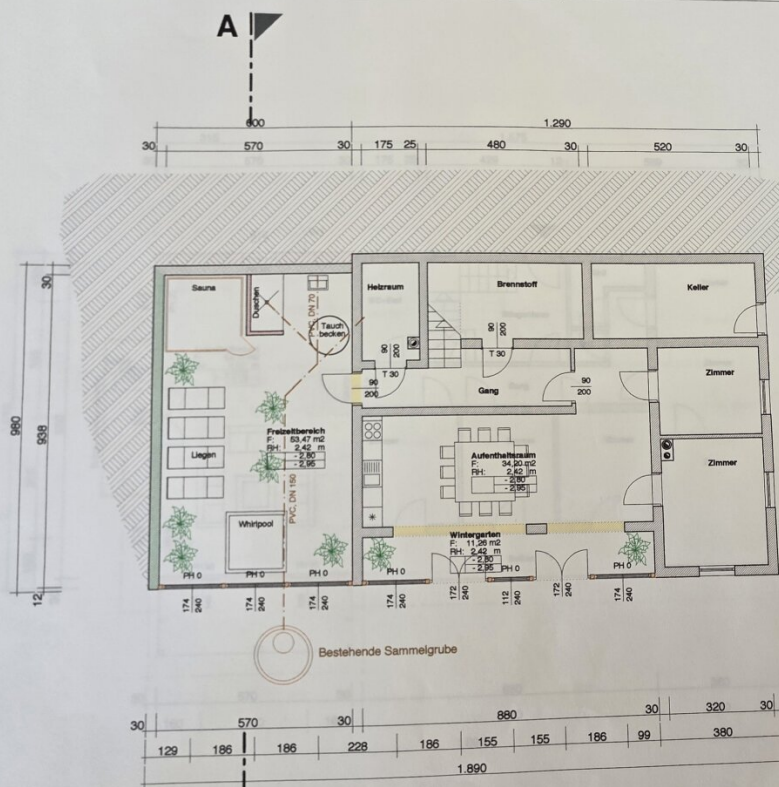










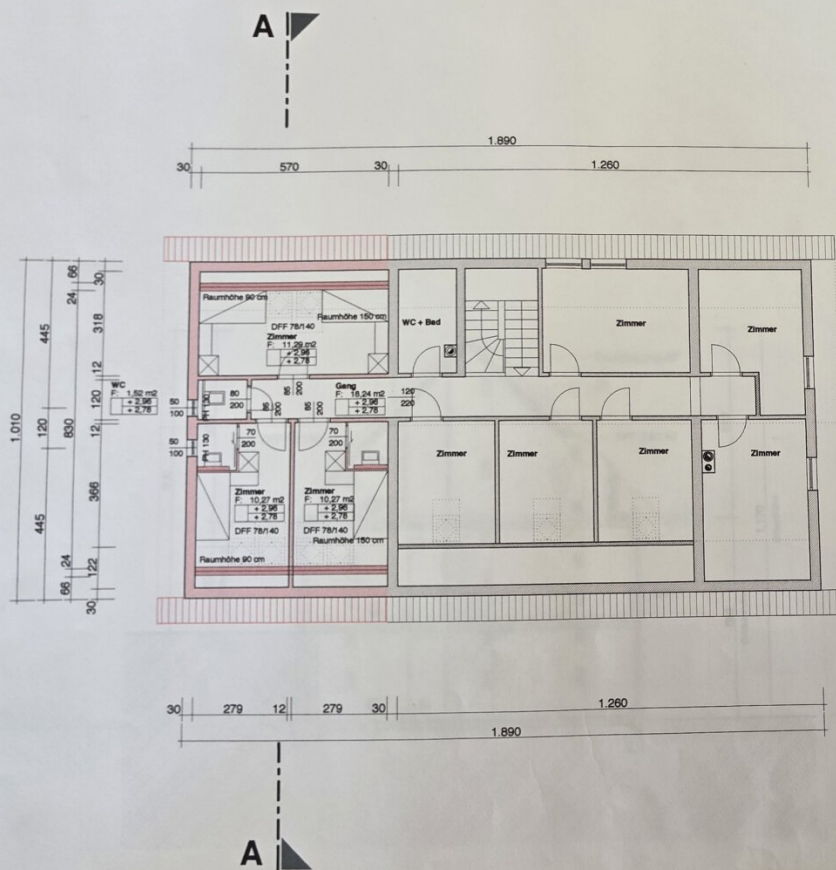


Fussbodenaufbau	F1
Bodenbelag	1,20 cm
Zementestrich	6,00 cm
PAE-Folie	0,01 cm
Trittschalldämmplatte	2,50 cm
Wärmedämmplatte	5,00 cm
Fundamentplatte	25,00 cm
Sauberkeitsschicht	8,00 cm

Aussenwandaufbau	W2
Vollwärmeschutz XPS	8,00 cm
Stahlbetonwand	30,00 cm
Innenputz	2,00 cm

- Bestand
- Neubau Ziegel
- Neubau Trockenb.
- Neubau Beton
- Abbruch

Projekt	Fechter Salla	Blattinhalt	Grundriss Untergeschoss
Maßstab	1:100	Blattnummer	03.002
Gezeichnet	MBO	Datum	07.06.2001

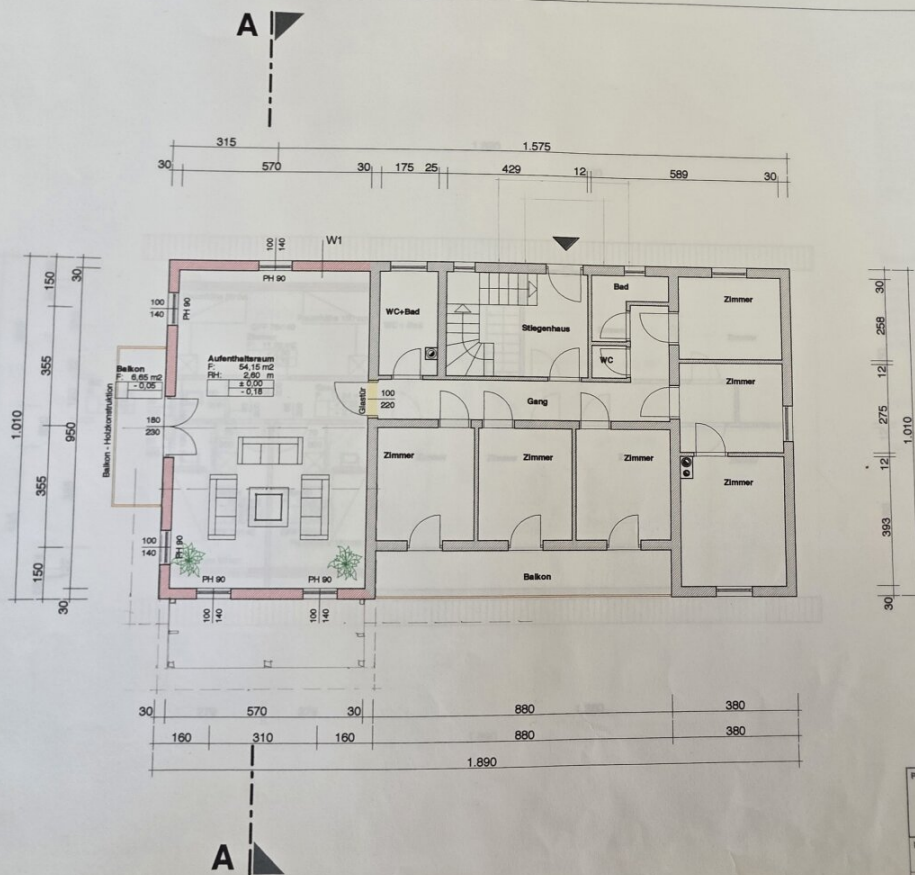


Dachaufbau	D1
ETERNIT Rhombusdeckung	grau
Lattung	4,00 cm
Kontrelattung	5,00 cm
Dachpappe	0,50 cm
Rauhschalung	2,40 cm
Wärmedämmung	12,00 cm
PAE-Folie	0,01 cm
Lattung	3,00 cm
GK-Feuerschutzplatte	3,00 cm

Außenwandaufbau	W1
Vollwärmeschutz EPS	8,00 cm
Hochlochziegel	30,00 cm
Innenputz	2,00 cm

- Bestand
- Neubau Ziegel
- Neubau Trockenb.
- Neubau Beton
- Abbruch

Projekt	Fechter Salla	Blatttitel	Grundriss Dachgeschoss
Maßstab	1:100	Blattnummer	03.004
Gezeichnet	MBO	Datum	07.06.2001



Objektbeschreibung

Großzügiges Landhaus auf der Wiedneralm – viel Platz, Natur & vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

In traumhafter Lage auf der Wiedneralm befindet sich dieses außergewöhnlich großzügige Landhaus auf einem rund 2.432 m² großen Hanggrundstück. Umgeben von Wald, Wiesen und der steirischen Berglandschaft genießen Sie hier Ruhe, Privatsphäre und einen wunderschönen Ausblick.

Das Haus bietet rund 395 m² Nutzfläche auf drei Ebenen und eignet sich ideal als großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenhaus, Haupt- oder Ferienwohnsitz, Gästehaus, Seminarhaus oder – nach entsprechender behördlicher Prüfung – auch für eine touristische Nutzung. Das Haus wurde 1979 erbaut und im Jahr 2001 wurde ein weiterer Teil zugebaut.

Erdgeschoss / Eingangsebene

- 5 Schlafzimmer
- zusätzlicher Büro-/Durchgangsraum
- großer Gemeinschaftsraum
- 2 Bäder mit Dusche und WC
- zusätzliches WC
- Windfang, Flur und Treppenhaus

Ein Teil dieser Ebene wurde bereits für die mögliche Schaffung eines zusätzlichen separaten Wohn-, Gäste- oder Arbeitsbereichs vorbereitet.

Dachgeschoss

- 4 Schlafzimmer
- sehr großer Gemeinschaftsraum mit Balkon
- großzügiger offener Bereich
- 2 Bäder mit Dusche und WC
- separates WC
- zusätzliche Dusche
- Zugang zum Dachspitz

Untergeschoss

- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offenem Wintergartenbereich
- Küche
- weiteres Zimmer
- Lager-, Abstell- und Technikräume
- WC mit Waschmaschinenanschluss
- direkter Zugang in den Garten

Ein besonderes Highlight ist der private Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad, Dusche, Badewanne und WC.

Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung. Zusätzlich stehen ein Kachelofen, Tischherd sowie

eine beheizte Sitzfläche zur Verfügung. Öl-Tankanlagen mit insgesamt rund 8.000 Litern Fassungsvermögen sowie ein Starkstromanschluss sind vorhanden.

Vor dem Haus befinden sich ein Carport sowie ein zusätzlicher Lagerraum mit ca. 25 m².

Geringe laufende Fixkosten:

Die derzeitigen Betriebskosten liegen bei rund € 55,– monatlich, zusätzlich fallen derzeit etwa € 200,– jährlich für den Wasserverband an.

Durch die großzügige Raumaufteilung, zahlreiche Schlafzimmer und Sanitärräume sowie die Nähe zur Freizeitregion und zum Red Bull Ring in Spielberg bietet die Immobilie außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Anwesen für alle, die Ruhe und Natur mit sehr viel Platz und individuellem Entwicklungspotenzial verbinden möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de) - <https://bianca-billi.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <8.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap