Großzügiges Wohnen am Steirischen Semmering! - Viel Raum – Viel Natur – Viele Möglichkeiten



Objektnummer: 1401

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8685 Steinhaus am Semmering
Baujahr:	1960
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	4
WC:	6
Keller:	140,00 m²
Kaufpreis:	385.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

H +43 664 54 24 481

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























































Objektbeschreibung

Dieses großzügige Domizil in **Steinhaus am Semmering** wurde jahrelang als Familienwohnhaus genutzt. Heute wartet es darauf, weitergedacht zu werden und schafft Raum für unterschiedliche Lebensmodelle.

260 m² Wohnfläche - 2.400 m² Grundstück - Viel Natur – Viele Möglichkeiten.

Großzügiges Familienhaus auf rund 825 m Seehöhe: acht Zimmer, zwei Küchen, vier Bäder, sechs WCs, zwei Terrassen, ca. 140 m² Keller, Garage, Sauna und eine neue Pellets-Zentralheizung aus 2024 mit Pellets-Silo.

Ob große Familie, Wohnen & Homeoffice oder die Schaffung unterschiedlicher Wohnbereiche – die Größe des Hauses eröffnet außergewöhnlich viele Möglichkeiten. Das rund 2.400 m² große Grundstück mit Wiesen, Birken, einer großen

schattenspendenden Linde und idyllischen Rückzugsplätzen schafft Raum, wie man ihn heute nur noch selten findet.

Das Haus ist teilweise renoviert und damit besonders interessant für Menschen, die nicht nach einem fertigen Standardobjekt suchen, sondern **ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten.**

Die örtliche Infrastruktur, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten (Stuhleck und Semmering-Hirschenkogel 5 Autominuten, Mürzzuschlag 10km, Graz, Wr. Neustadt, Wien, Bratislava über S6 und A2/A9 gut erreichbar …) im Sommer wie Winter bieten einen außergewöhnlich **hohen Freizeit- und Erholungswert in der Semmeringregion.**

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Wohnhaus in Steinhaus am Semmering mit sehr gut bewerteter Lage
- Hoher Freizeit- und Erholungswert am Steirischen Semmering, ca. 825 m Seehöhe
- Wohnfläche: ca. 260 m², 8 Zimmer
- 2 Küchen, 4 Bäder, 6 WCs, mehrere Wohn- und Essbereiche

- Terrassen: ca. 50 m²
- ca. 2.400 m² Grundstücksfläche mit Grünflächen und altem Baumbestand
- Großzügige Kellerfläche: ca. 140 m²
- Garage
- Sauna und Solarium
- Parkett-/Eichenparkett und Fliesen
- Neue Pellets-Zentralheizung (Okt. 2024) mit Pellets-Silo
- Unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen & Arbeiten, Pensionsdomizil, Vermietung, Homeoffice, Rückzugsort …)
- Gute Nahversorung und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Teilweise revitalisiert
- Stuhleck und Semmering-Hirschenkogel, jeweils 5 Autominuten entfernt
- 2 Autominuten zur S6 – Verbindung zu A2/A9 (Graz, Wien, Bratislava …)

DAS HAUS

Ein Haus mit Charakter und viel Platz für ein neues Kapitel.

Das 1960 errichtete Wohnhaus erstreckt sich über mehrere Ebenen. Insgesamt stehen acht Zimmer, zwei Küchen, vier Bäder und sechs WCs zur Verfügung. Die großzügige Raumaufteilung umfasst u.a. Wohn- und Essbereiche, Küchen, Schlafräume und Sanitärbereiche. Die Erdgeschosswohnung ist in sich abgeschlossen, sodass auch eine Bewohnung auf zwei Etagen (oder Vermietung) möglich ist.

Neben den Wohnbereichen bietet die Immobilie im **Keller, ca. 140m²**, außergewöhnlich umfangreiche zusätzliche Flächen für Lager, Hobby, Werkstatt, Sport oder andere

unterschiedliche Nutzungen. Eine **Garage, Solarium und Sauna** sind ebenfalls vorhanden.

DIE LIEGENSCHAFT - ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Gesamtprojekt lässt **viel Freiheit für interessante Perspektiven** – außergewöhnlich viel Platz für eine große Familie, Wohnen und Arbeiten (dauerhaft oder tageweise im Homeoffice unter einem Dach), unterschiedliche voneinander getrennte Wohnbereiche zum Selbernützen, zum Vermieten o.ä. Das Haus könnte ein Pensionsdomizil sein. Aber auch gerade für Menschen, deren beruflicher Mittelpunkt teilweise in Graz, Wien, Bratislava etc. liegt, kann die Verbindung aus **Arbeiten, Rückzug, Wohnen und Natur** reizvoll sein.

Eine besondere Qualität: Grundstück mit 2400m², das Freiraum wirklich wörtlich nimmt.

Man hat Platz. Viele Möglichkeiten. Nicht nur im Haus, sondern auch rundherum.

Ein **großzügiger Außenbereich** mit Wiesenflächen und Rückzugsorten zum Verweilen unter den Birken oder der stattlichen Linde. Zwei sonnige Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Raum für lange Sommertage mit Familie und Freunden oder einfach einen ruhigen Platz mit Blick ins Grüne.

Zwei Küchen - Vier Bäder – ein seltener Luxus an Platz

Zwei Küchen und vier Bäder sind gerade bei einem Haus dieser Größe ein wesentlicher Vorteil. Sie ermöglichen auch bei einer größeren Familie oder mehreren Wohnbereichen viel Privatsphäre.

Eichenparkett beziehungsweise **Parkett- und Fliesenböden** prägen Teile der Wohnräume.

Für zeitgemäße Wärme sorgt eine neue **Pellets-Zentralheizung aus dem Jahr 2024** mit einem **Pellets-Silo**.

Das massiv errichtete Gebäude ist teilweise revitalisiert (Fenster, Keller, Bäder). Es bietet heute viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Aus einem Familiendomizil kann so ein Zuhause entstehen, das sehr persönlich auf seine neuen Bewohner zugeschnitten ist.

Die **Betriebskosten betragen € 243,– pro Quartal**. **Strom- und Heizkosten werden zusätzlich nach individuellem Verbrauch verrechnet.**

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange. Es ist großzügig gebaut und voller Möglichkeiten. Es bietet Raum für Familie und Freunde, für Arbeit und Rückzug, für neue Ideen und für ein Leben mitten in einer der schönsten Bergregionen zwischen Wien und Graz.

Nach vielen Jahren als Familienhaus soll hier nun ein neues Kapitel beginnen. Vielleicht eines, das Sie schreiben möchten.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

+43 664 54 24 481

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: Jetzt Suchauftrag eingeben.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <9.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap